

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Runby-Ingrid



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Runby-Ingrid

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Upplåtelsen får även omfatta mark som tillhör föreningen som komplement, till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-07-02 och nuvarande stadgar registrerades 2013-04-02 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Eva Stenlund
Therese Kemberg

Ordförande
Kassör

Therese avgick ur styrelsen den 22 augusti 2016 av personliga skäl.

Linda Alkblad
Veronica Gustafsson
Fernando Sanchez

Fastighetsansvarig
Ledamot
Ledamot

Bülent Curku
Inger Norén
Terese Rönn
Simon Swartling

Suppleant
Suppleant
Suppleant
Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Katarina Eriksson

Sammanställande

Carin Lennartsdotter

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
ÖVRA RUNBY 2:181	2014	Upplands Väsby

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 1 flerbostadshus.

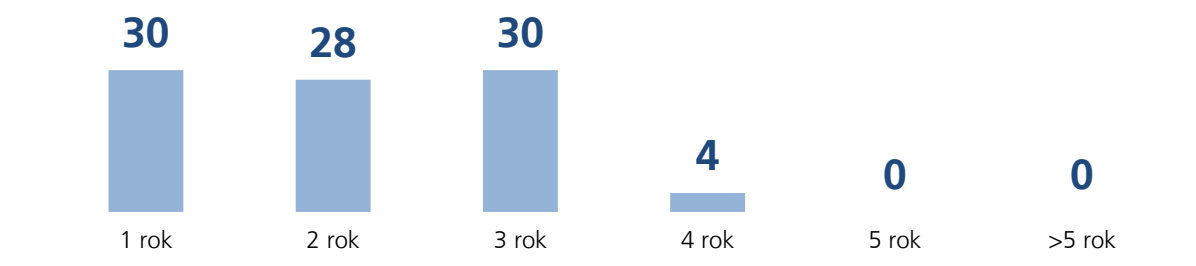
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 077 m², varav 4 725 m² utgör lägenhetsyta och 352 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt samt 24 lägenheter och 16 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Pizzeria	70 m ²	Tills vidare
Deli, kött och delikatess	119 m ²	Tills vidare
Förråd	9 m ²	Tills vidare
Lager / Kontor	28 m ²	Tills vidare
Förråd	7 m ²	
Förråd	12 m ²	Tills vidare
Förråd	12 m ²	Tills vidare
Förråd	5 m ²	Tills vidare
Förråd	28 m ²	Tills vidare
Förråd	7 m ²	Tills vidare
Förråd	7 m ²	Tills vidare
Förråd	12 m ²	Tills vidare
Förråd	6 m ²	Tills vidare
Förråd	6 m ²	Tills vidare
Förråd	12 m ²	Tills vidare
Förråd	12 m ²	Tills vidare
Förråd	16 m ²	Tills vidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	En av de två tvättstugorna i tvätthuset nyttjas, i enlighet med köpeavtalet, av Väsbyhem.
Återvinningsrum, för närvarande 4 stycken	Återvinningsrummet vid tvättstugan tar även emot elektronik, batterier, lysrör, wolfram- och ledlampor.
Styrelserummet	I källarvåningen, mellan F och G, finns ett arbetsrum för styrelsen.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Bryggor för takarbeten	2016 - 2017	I samband med takarbeten som beställts uppförs bryggor. Detta ger säker och kostnadseffektiv skötsel för framtiden.
Murning takfotslist	2016	Reparation av fallen puts och väggmaterial
Lekpark	2016	Renovering och målning för säkerhet, efter genomförd besiktning
Cykelrensning	2016	Rensning av gamla cyklar på gårdarna och i cykelrummen i källaren
Projekt Inomhustemperatur	2016 - 2018	Vi gör kontinuerligt underhåll och inom en tvåårsperiod ska en injustering av alla element genomföras
Ombyggnad plåtfogar tak	2016 - 2017	Då plåtarna i takvinklarna byggts fel har nya, korrekta plåtar installerats.
Fönsterbyten	2016 - 2017	Fas ett är i det närmaste klar. Återstår byte av felbeställda balkongdörrar. Kontrollbesiktning görs av alla installationer. Vädringsbeslag installerats.
Fasadrenovering	2016 - 2017	Fas ett är i det närmaste klar. Försening pga. den tidiga kylan. Sockel samt makadam återstår.
Taktvätt med algskyddsbehandling	2016	Klart, inklusive tätning hål i plåtdetaljer.
Byte stosar på taket	2016 - 2017	Då stosor på taket varit slitna, delvis trasiga, har alla bytts.
Ombyggnad av skorstensåpor	2016 - 2017	Då befintliga åpor på taket varit defekta har alla bytts. Åporna lutar för att hindra måsar att bygga bo.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av plåttak på uthus	2017	Alla uthus har plåttak och de behöver målas för att skyddas
Belysning	2017	Fasadbelysningen förbättras i samband med fasadprojektet 2017, gårdarna får belysning i samband med yttre miljö
Passersystem	2017	Passersystem installeras samt tvättstugebokning över internet
OVK	2017	Ventilationsanalys, rensning av ventilationer och eventuella justeringar
Cykel- och barnvagnsrum	2017	Ombyggnad av återvinningsrummen längs Hagvägen.
Makadam runt huskroppen	2017	Bättre dränering, mindre risk för putsen. Ingår i fasadprojektet
Fasadrenovering och fönsterbyten	2017	Fas två och tre, med slutbesiktning hösten 2017.
Klotteskydd	2017	Klotteskydd ska påföras på fasaden och uthusen.
Målning av tvättstugan	2017	Besiktning Ingår i fasadprojektet Nya termostater behöver installeras på samtliga radiatorer i huset, för att säkerställa en jämnare uppvärmning i alla lägenheter. Källardörrar av plåt målas, entrédörrar inklusive bakdörrar renoveras.
Lekpark	2017	
Byte av garageportar	2017	
Byte av undercentral, eventuellt installation av bergvärme	2017 - 2019	
Skaldörrar renoveras	2018	Allt plåt och stål samt stenmurar och betongtrappor såväl som betongmurar behöver rengöras och i tillämpliga fall målas respektive lagas
Renovering räcken ledstänger och murar	2018	Upprustning av parkeringsområdet. Helhetsgrepp för trivsel.
Parkeringsområdet	2018 - 2021	Uppfräschning av trapphusens väggar, golv och tak.
Satsning på utomhusmiljön	2018 - 2021	
Trapphus	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	FENIX Facility Management AB
Varmvattenavläsning, larm mm	Compwell
Fjärrvärme	Fortum
Hushållsel mm	Eon
Avtalskonsult	Boptimera
Källsortering	IL Recycling
Hushållsavfall	Suez
Hemsidan	Reduca

Övrig information

Det är styrelsens avsikt att steg för steg komma ikapp underhållsbehovet, och att göra det på ett sådant sätt att trivsel och skönhetsvärden förbättras. Samtidigt ska fastighetens ekonomiska värde ökas. Som medlem äger du en andel i vår förening, och du äger rätten att bo i och sköta om en lägenhet, i vår gemensamma fastighet. Vi vill betona att alla medlemmar är viktiga för trivsel, trygghet och utveckling av huset och föreningen.

Den snabba uppgången på marknadspriset för bostadsrätt i centrala Väsby beror delvis på att våra lägenheter är så populära och att våra ettor betingar ett så högt kvadratmeterpris. Vi drar upp snittet, låt oss vara tacksamma för denna möjlighet vi fått. Låt oss tillsammans vårda och utveckla vår fastighet. Men kom ihåg att alla idéer (nästan) kostar pengar, och att våra utgifter behöver planeras noga.

Du kan bidra med dina idéer och dina volontärtimmar. Ni är flera!

Redan finns embryon till: Trivselgrupp Blomlåde-byggar-grupp Second-hand-hylla mm

Välkommen!

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är i balans. Det minusresultat som visas beror på fasadprojektet samt på kravet på avskrivningar.

Driftkostnaderna täcks av hyresintäkter och medlemsavgifter, och lämnar ett mindre överskott, avskrivningarna oräknade.

Fasadprojektet, drygt 4 miljoner under året, täcks av lånade medel och lägenhetsförsäljningar.

Vi vet att en fastighet som är välskött minskar inte i värde i Stockholmstrakten. Bostadsrättsföreningar har rätt att bortse ifrån underskott pga. avskrivningar, men ska enligt lag sköta ekonomin så att det finns en långsiktig balans och hållbarhet för att bära drift, lånekostnader och underhållsbehov. Brf Runby-Ingrid sätter av till yttre fond enligt lag. Dessutom har vi hitintills behållit inkomster från lägenhetsförsäljningar för att driva större projekt pga. tidigare eftersatt underhåll. Styrelsen beslutar att avgifterna ska höjas med 3 procent, vilket för en medlem med nuvarande månadsavgift på 3000 kronor blir en höjning med 90 kronor. Det eftersatta underhållet var själva anledningen till att några tog initiativ till att köpa fastigheten från Väsbyhem.

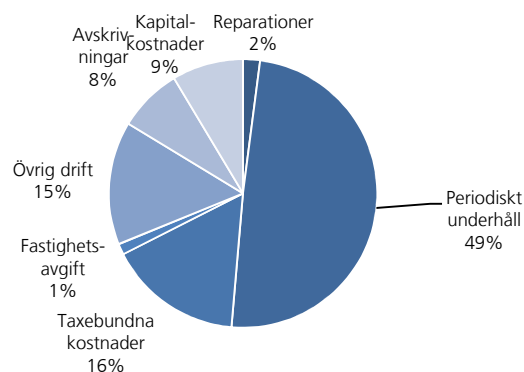
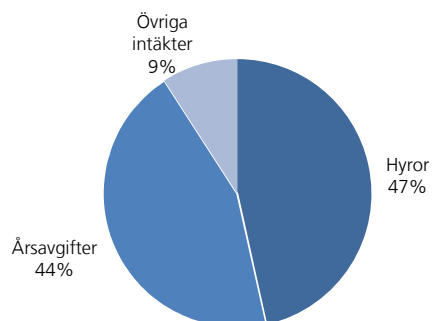
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-07-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	13 227 196	9 560 998
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 265 706	3 951 705
Finansiella intäkter	566	573
Minskning kortfristiga fordringar	0	170 976
Medlemsinsatser	2 180 000	4 589 550
Ökning av kortfristiga skulder	514 011	0
	6 960 283	8 712 804
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 102 190	2 820 034
Finansiella kostnader	830 249	881 452
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	50 649 081
Ökning av kortfristiga fordringar	113 516	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 005 121
	9 045 955	55 355 687
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	11 141 524	13 227 196
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 085 672	3 666 198

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid årsskiftet fick föreningen kontakt med ett nystartat företag, Paulssons. I mars kunde vi glädja oss åt att deras Kött och delikatessaffär Paulssons Deli öppnade.

Under 2016 har sju lägenheter sålts, varav en var en hyresrätt. Hyresrätten gav en god inkomst, som förvaras i föreningens sparkapital, att användas till större underhållsprojekt och dylikt, eller till amortering av lån.

Lekparken har renoverats efter säkerhetsbesiktning. Bland annat har trä oljats och sandlådans sand bytts. Fortsatt underhåll sker enligt plan och efter årliga besiktningar.

Året har dominerats av det pågående fasad- och fönsterprojektet, vilket beslutades redan när vi köpte fastigheten. Styrelsen har tagit fram en 30årig underhållsplan. Den upprättades utifrån en teknisk besiktning (januari 2016), lagstiftningens krav och fastighetens dokument samt branschens standard, genom Sustend. Sustend fick även projektledningsuppdraget för fasadprojektet, och vissa åtgärder från underhållsplanen kunde med fördel läggas in i fasadprojektet, bl a plåtarbeten och säkerhetsarbeten på taket. Under våren skapades förfrågningsunderlag och Tresson var en av 14 firmor som lämnat seriösa offerter. Vi valde dem då deras offererade pris var bland de lägsta. De inkluderade det mesta av det vi bedömde skulle behöva göras i projektet och de har goda referenser. Dessutom kunde de starta relativt snabbt. Nu är vi mitt i det arbetet. Fas 1, som skulle vara klar i december är något försenad pga. av den tidigare vinterkylan. Under innevarande året kommer fas två (våren) och fas tre (sommaren) att färdigställas. Slutbesiktning är beräknad till september. Därmed kommer alla fönster att vara treglas. med bättre värme- och ljudprestanda än tidigare. Det har varit kallt i flera lägenheter. Efter 2015 års genomgång av vissa element har styrelsen under 2016 beslutat om ett ambitiöst projekt inomhustemperatur. Alla ska ha komfortvärme i vistelsezonerna, och vår fastighetsförvaltare ombesörjer kontroller, justeringar och de åtgärder som behövs. Styrelsen tar in underlag kontinuerligt, för att följa projektet.

En analys har gjorts av värmecentralen med all teknik. Nytt styrsystem köptes in. Utredning pågår vilket värmesystem som är lämpligt, på sikt, för bästa ekonomi.

Taktvätt har utförts och taket har behandlats med algbekämpningsmedel. Grilldag för alla medlemmar och hyresgäster.

Rensning av gamla cyklar på gårdarna och i källaren. Container hyrdes in så att medlemmarna och hyresgästerna kunde slänga grovsopor och samtidigt hölls en cykelauktion med kaffe och kaka.

Glöggkväll hölls för alla medlemmar och hyresgäster i styrelserummet.

Till jul delades det sista infobladet ut, tillsammans med en chokladask, personligen genom dörrknackning.

Husets rör har haft dålig avrinning i många kök och badrum. Stampsplning beställdes, och genomfördes under januari 2017. Modern matlagning kräver omsorg om hur vi hanterar fetter. Skrapa ner dem i kompostpåsen - lägg i tidningspapper eller hushållspapper om oljor är flytande!

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st
Överlåtelse under året: 12 st
Nyupplåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85 st
Tillkommande medlemmar: 15 st
Avgående medlemmar: 18 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	610	588	46	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	912	974	90	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	17 075	17 075	17 075	0
Elkostnad/m ² totalyta	23	22	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	187	174	1	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	35	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	164	174	226	0
Soliditet (%)	48	50	1	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 411	-545	-79 107	0
Nettoomsättning (tkr)	4 129	3 940	330	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 725 m² bostäder och 352 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	56 233 507	937 650	0	55 295 857
Upplåtelseavgifter	1 242 350	1 242 350	0	0
Fond för yttre underhåll	136 474	47 964	-28 760	117 270
S:a bundet eget kapital	57 612 331	2 227 964	-28 760	55 413 127
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-609 462	-47 964	-516 287	-45 211
Årets resultat	-5 408 542	-5 408 542	545 047	-545 047
S:a ansamlad förlust	-6 018 003	-5 456 506	28 760	-590 258
S:a eget kapital	51 594 328	-3 228 542	0	54 822 869

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 408 542
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-561 498
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-47 964
summa balanserat resultat	-6 018 004

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	136 474
att i ny räkning överförs	-5 881 530

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 129 454	3 939 513
Övriga rörelseintäkter	Not 3	136 253	12 191
Summa rörelseintäkter		4 265 706	3 951 705
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 558 396	-2 435 217
Övriga externa kostnader	Not 5	-422 259	-267 853
Personalkostnader	Not 6	-121 535	-116 964
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-744 447	-795 839
Summa rörelsekostnader		-8 846 637	-3 615 872
RÖRELSERESULTAT		-4 580 931	335 832
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		566	573
Räntekostnader och liknande resultatposter		-828 177	-881 452
Summa finansiella poster		-827 611	-880 879
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 408 542	-545 047
ÅRETS RESULTAT		-5 408 542	-545 047

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	95 744 781	96 489 228
Summa materiella anläggningstillgångar	95 744 781	96 489 228
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	95 744 781	96 489 228
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	122 544	163 361
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	741 253	869 762
Summa kortfristiga fordringar	863 797	1 033 123
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	10 558 922	12 358 752
Summa kassa och bank	10 558 922	12 358 752
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	11 422 719	13 391 875
SUMMA TILLGÅNGAR	107 167 500	109 881 102

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 475 857	55 295 857
Fond för yttre underhåll	Not 10	136 474	117 270
Summa bundet eget kapital		57 612 331	55 413 127
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-609 462	-45 211
Årets resultat		-5 408 542	-545 047
Summa fritt eget kapital		-6 018 003	-590 258
SUMMA EGET KAPITAL		51 594 328	54 822 869
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	53 000 000	53 000 000
Summa långfristiga skulder		53 000 000	53 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		955 607	450 549
Skatteskulder		252 762	124 466
Övriga skulder		1 024 943	1 162 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	339 860	321 217
Summa kortfristiga skulder		2 573 172	2 058 233
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 167 500	109 881 102

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	89 år	89 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 894 054	1 825 737
Hyror bostäder	1 587 252	1 688 491
Hyror lokaler momspliktiga	75 830	215 216
Hyror lokaler	135 761	18 000
Hyror parkering moms	5 760	6 000
Hyror garage moms	17 360	29 140
Hyror parkering	77 504	70 096
Hyror garage	49 031	36 580
Hyror förråd	34 606	43 428
Bredbandsintäkter	210 672	0
Hysesrabatt	-48 504	-26 676
Varmvattenintäkter	53 474	33 511
Elintäkter	36 649	0
Öresutjämning	4	-9
	4 129 454	3 939 513

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Fakturerade kostnader	47 962	0
Övriga intäkter	88 291	12 191
	136 253	12 191

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	116 119	112 423
	Fastighetsskötsel beställning	138 199	178 066
	Fastighetsskötsel gård beställning	53 099	66 280
	Snöröjning/sandning	71 887	86 161
	Städning entreprenad	65 771	53 312
	Städning enligt beställning	0	14 000
	Bevakning	29 533	3 424
	Gemensamma utrymmen	7 164	8 975
	Gård	1 416	0
	Serviceavtal	40 656	45 983
	Förbrukningsmateriel	23 422	968
	Störningsjour och larm	3 765	1 870
	Fordon	578	239
		551 608	571 699
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	6 796	0
	Brf Lägenheter	0	4 053
	Lokaler	7 213	0
	Tvättstuga	31 722	0
	Sophantering/återvinning	13 348	0
	Entré/trapphus	7 230	0
	Lås	4 666	0
	VVS	0	5 625
	Värmeanläggning/undercentral	14 260	18 698
	Elinstallationer	76 315	0
	Fasad	1 664	0
	Mark/gård/utemiljö	25 044	0
	Garage/parkering	5 416	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 490	2 368
		197 165	30 745
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	383 073	0
	Gemensamma utrymmen	17 550	18 450
	Lås	0	10 310
	Fasad	4 377 324	0
		4 777 947	28 760
	Taxebundna kostnader		
	El	116 452	113 200
	Värme	947 822	882 135
	Vatten	182 197	178 621
	Sophämtning/renhållning	314 857	307 130
	Grovsopor	2 829	0
		1 564 157	1 481 086
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 495	84 059
	Självrisk	2 500	0
	Kabel-TV	56 456	55 245
	Bredband	204 772	48 856
		339 224	188 159
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	128 296	134 768
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 558 396	2 435 217

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	1 918	1 338
	Tele- och datakommunikation	0	19 163
	Juridiska åtgärder	69 346	0
	Inkassering avgift/hyra	6 800	12 700
	Hyresförluster	0	6
	Revisionsarvode extern revisor	29 295	0
	Föreningskostnader	18 295	7 931
	Styrelseomkostnader	392	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 503	296
	Förvaltningsarvode	107 790	103 688
	Förvaltningsarvoden övriga	4 041	38 824
	Administration	60 387	14 067
	Korttidsinventarier	0	18 450
	Konsultarvode	115 453	44 349
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 040	7 040
		422 259	267 853

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	92 999	89 000
	Sociala kostnader	28 536	27 964
		121 535	116 964

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	744 447	795 839
		744 447	795 839

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	97 301 837	26 833 063
	Nyanskaffningar	0	70 468 774
	Utgående anskaffningsvärde	97 301 837	97 301 837
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	0	20 000 000
	Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	0	-20 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-812 609	-16 771
	Årets avskrivningar enligt plan	-744 447	-795 839
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 557 056	-812 609
	Planenligt restvärde vid årets slut	95 744 781	96 489 228
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 527 960	26 527 960
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 869 000	33 869 000
	Taxeringsvärde mark	13 095 000	11 342 000
		47 964 000	45 211 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 800 000	44 200 000
	Lokaler	1 164 000	1 011 000
		47 964 000	45 211 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	33 741	142
	Skattekonto	70 252	3
	Klientmedel hos SBC	582 602	869 617
	Fordringar	54 658	0
		741 253	869 762
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	117 270	9 222 059
	Reservering enligt stadgar	47 964	45 211
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	-9 150 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-28 760	0
	Vid årets slut	136 474	117 270

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,890 %	13 000 000	13 000 000	2017-11-28
SEB	0,850 %	10 000 000	10 000 000	2018-03-28
SEB	2,560 %	10 000 000	10 000 000	2021-11-28
SEB	2,050 %	10 000 000	10 000 000	2019-11-28
SEB	1,710 %	10 000 000	10 000 000	2017-11-28
Summa skulder till kreditinstitut		53 000 000	53 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		53 000 000	53 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 000 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	53 000 000	53 000 000

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Genomförda arbeten

Stampsplning har skett i januari 2017. Återvinningen har samlats i stora återvinningshuset på östra sidan av boningshuset, vid tvättstugan.

Pågående arbeten

De boende som har kalla lägenheter har fått hjälp genom justeringar/underhåll/utbyte av element. En avtalskonsult har anlitats (Boptimera AB) för att omförhandla avtal som löper ut och upphandla nya tjänster, t.ex. städavtal. Fasadprojektet löper på, i den takt som vädret tillåter - Gångbryggor på taket enligt lagens säkerhetskrav - Takstosar i plast har bytts till plåt. De takstosar i plåt som är felmonterade görs om så de blir korrekt. Byte till LED-armaturer med bättre belysning - Byte av fönster - Ny fasad påförs.

Kommande arbeten

De tre uthusen vid Hagvägen kommer att ställas i ordning för barnvagnar och cyklar. Installation av passersystem med personliga taggar sker på alla uthus under våren 2017, för bästa ordning och ansvar i cykelrum och återvinning. Kamera kommer att installeras i källsorteringsrummet. Tvättstugan kommer genom taggsystemet att kunna bokas över nätet, med telefonen eller datorn, och även i tvättstugans hall.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda intäkter	0	-8 716
	Ränta	7 126	5 747
	Förutbetalda avgifter och hyror	332 734	324 186
		339 860	321 217

Styrelsens underskrifter

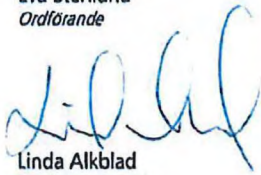
UPPLANDS VÄSBY den 25 / 4 2017



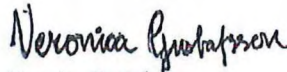
Eva Stenlund
Ordförande



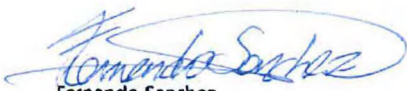
Therese Kemberg
Kassör



Linda Alkblad
Fastighetsansvarig



Veronica Gustafsson
Ledamot



Fernando Sanchez
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2017



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Runby-Ingrid, org. nr 769626-1432

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Runby-Ingrid för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktig- heter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas på- verka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsre- dovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat uti- från dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i mas- kopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa upp- märksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag iden- tifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Runby-Ingrid för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, kon-solideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fort-löpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att för-eningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvalt-ningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontroll-eras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt ut-talande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av före-ningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersätt-ningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställ-ning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och för-slaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande gransk-ningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuse-rar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdel-ser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går ige-nom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om an-svarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag grans-kat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 12 maj 2017



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor