Bostadsrättsföreningen Runby Gårdar

Org.nr: 769616-4115

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16
Underskrifter	22

Assently: f8bc8dfe034328adbfb2b210486de19a733658c8ba78a11c9f62fc93d6dfb266e5519a73658c638037ae208f24bfdc67c2155e9daabb52a7bdff5aa0dc2438e3

ORDLISTA

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning
När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, d.v.s fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning
En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse
Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond
Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats
Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott
Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder
Skulder som förfaller till betalning inom ett år. Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder
Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning
En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet
Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond
Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter
Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader
Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse
Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift
En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal
Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift
Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma
Föreningens högsta beslutande organ.

Assently: f8bc8dfe034328adbfb2b210486de19a733658c8ba78a11c9f62fc93d6dfb266e5519a73658c638037ae208f24bfdc67c2155e9daabb52a7bdff5aa0dc2438e3

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Runby Gårdar, 769616-4115, med säte i Upplands Väsby, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31 . Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende till nyttjande för medlemmarna utan begränsning i tid. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-11 och nuvarande stadgar registrerades2017-12-13 hos Bolagsverket.

Föreningen äger fastigheten Övra Runby 1:104 och Övra Runby 1:105 i Upplands Väsby kommun med därpå uppförda byggnader med 215 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1983. Fastighetens adresser är Bromsbodavägen 1–37, Lövstavägen 15–31, 20–64.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.
Fullvärdesförsäkring finns hos **Brandkontoret** genom försäkringsmäklarna **SAK/Företag i Kiruna AB**. Även försäkring gällande skadedjur, miljö och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen tecknar inte någon kollektiv tilläggsförsäkring för bostadsrätterna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Avtal	Leverantör
Total Förvaltning	Renew Service AB
Kabel-TV & Bredband	Tele 2
Entrémattor	Hr Björkmans Entrémattor AB
Portstädning	Renew Service AB
Avfallshantering	Upplands Väsby Kommun
El nät	E-ON
Vatten	Upplands Väsby Kommun
Tvättstugor	Electrolux Laundry Systems
Gästparkering	Apcoa Parking AB
Återvinning - Grovavfall	Upplands Väsby Kommun
Återvinning - Tidning	Stena Recycling AB
Hiss Serviceavtal	Kone AB
IMD avläsning - Individuell mätning	Eco Guard AB
SBA (systematiskt brandskyddsarbete)	Presto
Undercentral Serviceavtal	Enex
El leverans	E-ON och Nordic Green

Assently: f8bc8dfe034328adbfb2b210486de19a733658c8ba78a11c9f62fc93d6dfb266e5519a73658c638037ae208f24bfdc67c2155e9daabb52a7bdff5aa0dc2438e3

Fastighetsdata

Föreningens innehav fördelas enligt följande:

Kategori	Antal	Total yta (m²)
Bostäder Bostadsrätt	205	13 096
Bostäder Hyresrätt	10	622
Lokal	2	623
Carport	40	
Carport med EL	14	
Carport med GRIND	24	
Carport med EL/GRIND	17	
Förråd	8	
MC-Garage	4	
Parkeringsplats ute	116	
Totalt:	**440**	14 341

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
9	78	78	41	9

Lokaler

	Yta (m²)	Kontraktslängd
Frösunda Omsorg AB	273	2028-06-30
Norlandia AB	350	2027-09-30

Assently: f8bc8dfe034328adbfb2b210486de19a733658c8ba78a11c9f62fc93d6dfb266e5519a73658c638037ae208f24bfdc67c2155e9daabb52a7bdff5aa0dc2438e3

Organisation

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer		Vald fram till
Ordförande	Vaida Bauzinskaite	årsstämman 2026
Sekreterare	Marie Östlund	årsstämman 2026
Ledamot	Bengt-Åke Forselius	årsstämman 2026
Ledamot	Michael Fernlund	årsstämman 2026
Ledamot	Anders Norén	årsstämman 2026
Ledamot	Saga Löved	årsstämman 2027
Ledamot	Joel Eriksson	årsstämman 2027
Suppleant	Mehpara Shabaz	årsstämman 2026
Suppleant	Sanna Agnäs	årsstämman 2026

Valberedning
Valberedningen har bestått av Ralph Westphalen och Sandra Sabel.

Firmateckning
Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.
Samma princip har gällt för attesträtten.

Revisorer

Förtroendevald revisor	William Lindström
	Kungsbron Borevision AB

Ersättningar
Till styrelsens medlemmar har reserverats 6,5 prisbasbelopp exkl. sociala avgifter och 0,65 basbelopp exkl. sociala avgifter till valberedningen. Arvodet har fördelats efter arbetsinsats och närvaro på styrelsemöten.

Föreningens kansli
Förvaltarens representant på området använder kansliet för administration och så även för företag som utför större projekt åt föreningen.

Felanmälan har dagtid skötts av förvaltningen och felanmälan sker genom telefon, e-post eller PHM Digital.
På föreningens egna hemsida www.runbygardar.se finns kontaktuppgifter och mer information om föreningen.

Styrelsemöten, leverantörsmöten etc. hålls i lokalen på rosa gården.

Assently: f8bc8dfe034328adbfb2b210486de19a733658c8ba78a11c9f62fc93d6dfb266e5519a73658c638037ae208f24bfdc67c2155e9daabb52a7bdff5aa0dc2438e3

Styrelsen ord

Styrelsen för **Brf Runby Gårdar** vill härmed sammanfatta verksamhetsåret **2025** och ge en övergripande bild av det arbete som genomförts under året.

Styrelsen arbetsmetodik
Styrelsen arbetar löpande och målmedvetet med att säkerställa att nödvändiga insatser i föreningen genomförs med rätt kvalitet och till rimlig kostnad. Inför varje större åtgärd läggs stor vikt vid att inhämta flera offerter och göra noggranna jämförelser, både av pris, omfattning och leverantörernas kompetens.

De åtgärder som genomförts under året har skett i enlighet med föreningens underhållsplan och långsiktiga strategi. Insatserna har omfattat såväl tekniskt underhåll som förbättringar av funktion, säkerhet och gemensamma utrymmen. Arbetet har bedrivits med fokus på hållbara lösningar som stärker fastigheternas värde och minskar framtida kostnadsrisker.

Parallellt med genomfört underhåll har styrelsen även arbetat med förberedande utredningar och planering inför kommande projekt. Bland annat har förarbete inför uppgradering av bergvärmeanläggningen genomförts samt planering påbörjats inför renovering av inglasade balkonger – åtgärder som bedöms bidra till både ökad trivsel och ett långsiktigt bevarande av fastigheterna.

Ekonomi
Styrelsen har under året haft ett tydligt ekonomiskt fokus och arbetat strategiskt för att säkerställa föreningens långsiktiga stabilitet. Ett viktigt vägval har varit beslutet att genomföra underhåll av stammarna genom relining. Denna metod bedöms idag ha en god och lång hållbarhet jämfört med tidigare erfarenheter och har möjliggjort ett kostnadseffektivt genomförande utan att kompromissa med fastighetens funktion och livslängd.

Beslutet att välja relining har varit en medveten ekonomisk åtgärd.

Styrelsen bedömer att föreningen har en ekonomisk stabilitet. Som en del i detta arbete har målsättningen satts att amortera föreningens låneportfölj med cirka 2 procent årligen, vilket bedöms vara en sund nivå för att successivt minska skuldsättningen och stärka föreningens finansiella handlingsutrymme över tid.

Årsavgifter
Föreningens årsavgifter har historiskt sett varit på samma nivå under flera år, vilket påverkade de avgiftsjusteringar som föreningen har behövt genomföra under de senaste 3 åren för att vara "ikapp" aktuella nivåer för en sund avgiftsnivå.

Gemenskap
Styrelsen har även lagt stor vikt vid att främja gemenskap och god grannsämja inom föreningen. Under året har fyra nyhetsbrev delats ut för att hålla medlemmarna informerade.

Två gemensamma städdagar har genomförts där ett trettiotal boende tillsammans deltog i vår- och höststädning av gårdar och gemensamma ytor. I anslutning till arbetet anordnades gemensam grillning på Blå gården. Under höstens städdag arrangerades även tipspromenad och fototävling, vilket bidrog till både engagemang och trivsel.

Styrelsen vill rikta ett varmt tack till alla medlemmar som på olika sätt bidragit till föreningens utveckling under året. Tillsammans skapar vi en trygg, välskött och levande förening i Upplands Väsby.

Styrelsen för Brf Runby Gårdar

Assently: f8bc8dfe034328adbfb2b210486de19a733658c8ba78a11c9f62fc93d6dfb266e5519a73658c638037ae208f24bfdc67c2155e9daabb52a7bdff5aa0dc2438e3

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma
Senaste ordinarie föreningsstämma hölls **2025-05-13**. 30 röstberättigade medlemmar deltog, varav 1 med fullmakt.

Styrelsemöten
Styrelsen har under året hållit **13** protokollförda styrelsemöten, inklusive föreningsstämma och ett konstituerande möte. Styrelseprotokoll har utdelats till styrelsen. Vid behov har protokollen delgivits vår revisor, ekonomiska förvaltare och valberedningen. Då protokollen inte är offentlig handling har inga, utöver berörda mottagare, erhållit protokoll.

För att upprätthålla kunskapsnivån har suppleanterna varit kallade till alla styrelsemöten oavsett om någon ordinarie ledamot varit frånvarande eller inte.

Upplåtelser och överlåtelser
Under året har 17 stycken överlåtelser skett, samt 1 upplåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift 2,5 procent av gällande prisbasbelopp. Pantnoteringsavgift debiteras pantsättaren med 1 procent av gällande prisbasbelopp. Andrahandsuthyrning debiteras med 10 procent av gällande prisbasbelopp och år.

Lokaler
Föreningen upplåter en lokal med hyresrätt till "Norlandia Förskolor" (förskola), samt en lokal till "Frösunda Omsorg" (daglig verksamhet), samt parkeringsplatser och förråd.

Gemensamhetslokaler
Våra gemensamma lokaler är populära och används av många medlemmar och hyresgäster. Tillgång till gym, bastu och snickerilokal, samt övernattningslägenhet och konferens finns i föreningen tillgängliga mot avgift.

Medlemmar
Medlemmarnas antal i föreningen uppgick vid årets början till 251 medlemmar.
Antalet medlemmar vid årets slut var 247.

Tillkommande medlemmar: 20
Avgående medlemmar: 24

En medlem i en bostadsrättsförening är en person som äger en bostadsrätt i föreningen och därmed har rätt att bo i lägenheten. Medlemskapet innebär både rättigheter och skyldigheter, såsom att betala årsavgift, följa föreningens stadgar och delta i föreningens demokratiska beslutsprocesser, exempelvis på föreningsstämman.

Avgifter och hyror
Årsavgifter för bostadsrättslägenheterna höjdes med **5%**, från den **1 januari 2025**.
Hyror för parkeringsplatser behölls till samma nivå som 2024.

Pågående andrahandsuthyrningar
Beviljade andrahandsuthyrningar **2025-12-31: 5 st** (antal andrahandsuthyrningar **2024-12-31: 7 st**).

Assently: f8bc8dfe034328adbfb2b210486de19a733658c8ba78a11c9f62fc93d6dfb266e5519a73658c638037ae208f24bfdc67c2155e9daabb52a7bdff5aa0dc2438e3

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt och som revideras årligen för att säkerställa fastighetens hållbarhet tekniskt.

Under året har följande större underhåll genomförts eller påbörjats i föreningen:

År	Åtgärd
2025	Relining av vertikala stammar
2025	Uppgradering av våra hissar till 4G
2025	Två nya laddplatser har installerats
2025	Förarbete inför uppgradering av bergvärme har påbörjats

Historiskt genomfört underhåll

År	Åtgärd
2024	OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)
2024	IMD (gemensam el med individuell debitering) har införts.
2024	Ytterligare 2 laddplatser för elbil har installerat
2023	Byte av mjukfogar
2023	Lagning av socklar på tvättstuge byggnader
2023	Målning av träfasader och carports
2022	Installation av 27 laddplatser för bil och förberett infrastruktur för 85 platser
2022	Upprustning av grusvägar i området
2022	Upprustning av lila gård avslutat
2022	Energideklaration
2021	Renovering av tak
2021	Installation ledstänger
2021	Byte av 3 kompressorer i värmecentralen
2021	OVK (Obligatoriskt Ventilationskontroll)

Assently: f8bc8dfe034328adbfb2b210486de19a733658c8ba78a11c9f62fc93d6dfb266e5519a73658c638037ae208f24bfdc67c2155e9daabb52a7bdff5aa0dc2438e3

Framtida utveckling

Allmänt

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter 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.

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultat om **- 3 286 tkr**. Den störst påverkande faktorn till det negativa resultatet är fastighetens avskrivningar (**- 4 456 tkr**), för övrigt har styrelsen tillsammans med den ekonomiska förvaltningen säkerställt en balanserad likviditet inför verksamhetsår 2026.

För **2026** höjs avgifterna med **4 %**.

Framtida planerade underhåll

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar.
Det är planen utifrån de förutsättningar som finns inom ramen av underhållsplanen - med förbehållet att prioritetsordningar kan komma att ändras på grund av oförutsedda faktorer.

År	Åtgärd
2026	Påbörja renovering av inglasade balkonger och burspråk
2026	Påbörja upprustning av bergvärme
2026	Carportsrenovering på gård 2 (blå)
2027	OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)
2027	Fortsatt upprustning av inglasade balkonger och burspråk

Assently: f8bc8dfe034328adbfb2b210486de19a733658c8ba78a11c9f62fc93d6dfb266e5519a73658c638037ae208f24bfdc67c2155e9daabb52a7bdff5aa0dc2438e3

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	17 789	16 583	14 538	12 895
Årets resultat	-3 159	-4 406	-8 001	-3 734
Skuldsättning kr/kvm total yta	10 685	10 064	10 658	10 813
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	11 193	10 635	11 292	11 456
Räntekostnad kr/kvm upplåten med bostadsrätt	309	401	350	106
Snittränta, %	2.9	2.8	4.5	2.4
Räntekänslighet	10.0	10.8	10.0	12.0
Soliditet, %	34	34	34	36
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 115	1 033	874	763
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80	78	77	76
Energikostnad kr/kvm	300	267	183	169
Sparande kr/kvm	178	73	43	148

NYCKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktsjusteringar.

Årets resultat
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Fastighetslån (Bostadsyta)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsarean (BOA).

Räntekostnad (Bostadsyta)
Nyckeltalet visar i kr per kvadratmeteryta bostadsrätt räntekostnad för föreningens lån. Här går det att avläsa räntesatsernas påverkan på räntekostnaderna.

Räntekänslighet (Bostadsyta)
Indikerar med hur många procent intäkterna bör justeras med (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %.

Soliditet
Eget kapital i relation till balansomslutningen. Är siffran närmare 100 äger föreningen en stor del av fastigheten själv. Är den bara 10 är 90 procent lån vilket innebär att avgifterna antagligen går upp om räntorna höjs. Allt över 50 är bra.

Årsavgift procentuell andel av intäkter (BRF-yta)
Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna visar hur stor del av föreningens totala intäkter som består av årsavgifter.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt (BRF-yta)
Årsavgifterna divideras med ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen. Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt beräknas enligt följande. Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning (IMD) / yta upplåten med bostadsrätt

Sparande (Totalyta)
Nyckeltalet sparande indikerar i kr vad som blivit över för kommande framtida underhåll under verksamhetsåret.

Energikostnad kr/kvm (Totalyta)
Nyckeltalet energikostnad per kvm inkluderar kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Assently: f8bc8dfe034328adbfb2b210486de19a733658c8ba78a11c9f62fc93d6dfb266e5519a73658c638037ae208f24bfdc67c2155e9daabb52a7bdff5aa0dc2438e3

Upplysning vid förlust
Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett underskott om 3 159 191 kronor. Resultatet är en följd av föreningens kostnader för drift, underhåll samt finansiella poster under året.

Styrelsen följer föreningens ekonomiska utveckling löpande och har inför verksamhetsåret 2026 beslutat att justera årsavgifterna med 4 procent med hänsyn till föreningens bedömda kostnadsutveckling.

Föreningen innehar även 10 hyresrätter som i dagsläget upplåts med hyresrätt. Dessa utgör en potentiell framtida tillgång för föreningen vid en eventuell upplåtelse till bostadsrätt.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	94 964 019	36 339 191	8 951 574	- 57 831 563	- 4 405 924
Disposition enligt föreningsstämma				-4 405 924	4 405 924
Avsättning till underhållsfond			900 000		
Ianspråktagande av underhållsfond			-933 819		
Balanseras i ny räkning				33 819	
Justering	488 901	1 111 099			
Årets resultat					- 3 159 191
Vid årets slut	**95 452 920**	**37 450 290**	**8 917 755**	**- 62 203 668**	**- 3 159 191**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 62 203 668
Årets resultat före fondförändring	- 3 159 191
Summa underskott	**- 65 362 859**

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanserat resultat	- 65 362 859
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 2 465 000
Ianspråktagande av underhållsfond	736 449
Totalt	**- 67 091 410**

Styrelsens kommentar
Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag i årsredovisningen, med avsättning till och ianspråkstagande av yttre underhållsfond i enlighet med stadgar och genomfört underhåll.

Yttre underhållsfond
Den yttre underhållsfonden är en bokföringsmässig reserv för framtida större underhåll av fastigheten, såsom tak, fasad eller stammar, och byggs upp genom årliga avsättningar enligt stadgar och underhållsplan. Fonden är inte ett separat bankkonto utan visar hur stor del av föreningens eget kapital som är avsatt för framtida underhåll.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Assently: f8bc8dfe034328adbfb2b210486de19a733658c8ba78a11c9f62fc93d6dfb266e5519a73658c638037ae208f24bfdc67c2155e9daabb52a7bdff5aa0dc2438e3

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*2*	17 789 051	16 582 804
Övriga rörelseintäkter	*3*	395 314	649 676
Summa rörelseintäkter		**18 184 365**	**17 232 480**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	*4*	-9 824 161	-8 602 941
Planerat underhåll	*5*	-736 449	-933 819
Fastighetsskatt		-428 650	-386 943
Övriga externa kostnader	*6*	-826 568	-981 564
Styrelsearvoden	*7*	-545 420	-519 390
Avskrivning av anläggningstillgångar	*8*	-4 973 768	-4 524 459
Summa rörelsekostnader		**-17 335 016**	**-15 949 116**
RÖRELSERESULTAT		**849 349**	**1 283 364**
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter	*9*	33 166	65 109
Räntekostnader	*10*	-4 041 706	-5 754 397
Summa finansiella poster		**-4 008 540**	**-5 689 288**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-3 159 191**	**-4 405 924**
ÅRETS RESULTAT		**-3 159 191**	**-4 405 924**

Assently: f8bc8dfe034328adbfb2b210486de19a733658c8ba78a11c9f62fc93d6dfb266e5519a73658c638037ae208f24bfdc67c2155e9daabb52a7bdff5aa0dc2438e3

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	*11*	220 333 766	216 197 743
Markanläggningar	*12*	1 328 881	1 452 530
Inventarier, maskiner och installationer	*13*	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**221 662 647**	**217 650 273**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**221 662 647**	**217 650 273**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		293 533	242 511
Övriga fordringar	*14*	337 934	209 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*15*	362 477	327 631
Summa kortfristiga fordringar		**993 944**	**779 182**
Kassa och bank			
Kassa och bank	*16*	5 326 235	8 000 371
Summa kassa och bank		**5 326 235**	**8 000 371**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**6 320 179**	**8 779 553**
SUMMA TILLGÅNGAR		**227 982 826**	**226 429 826**

Assently: f8bc8dfe034328adbfb2b210486de19a733658c8ba78a11c9f62fc93d6dfb266e5519a73658c638037ae208f24bfdc67c2155e9daabb52a7bdff5aa0dc2438e3

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		95 452 920	94 964 019
Upplåtelseavgifter		37 450 290	36 339 191
Underhållsfond		8 917 755	8 951 574
Summa bundet eget kapital		**141 820 965**	**140 254 784**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-62 203 668	-57 831 563
Årets resultat		-3 159 191	-4 405 924
Summa fritt eget kapital		**-65 362 859**	**-62 237 487**
SUMMA EGET KAPITAL		**76 458 106**	**78 017 297**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	*17 , 18*	4 000 000	95 083 045
Summa långfristiga skulder		**4 000 000**	**95 083 045**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**4 000 000**	**95 083 045**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*17 , 18*	142 583 045	49 250 000
Leverantörsskulder		574 115	530 277
Skatteskulder		45 856	33 742
Övriga skulder		62 123	214 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*19*	4 259 581	3 300 969
Summa kortfristiga skulder		**147 524 720**	**53 329 484**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**147 524 720**	**53 329 484**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**227 982 826**	**226 429 826**

Assently: f8bc8dfe034328adbfb2b210486de19a733658c8ba78a11c9f62fc93d6dfb266e5519a73658c638037ae208f24bfdc67c2155e9daabb52a7bdff5aa0dc2438e3

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		849 349	1 283 364
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		4 973 768	4 524 459
Summa		**5 823 117**	**5 807 823**
Erhållen ränta		33 166	65 109
Erlagd ränta		-4 041 706	-5 754 397
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**1 814 577**	**118 535**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-214 762	-42 842
Förändring av rörelseskulder		862 192	263 149
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 462 007**	**338 842**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Anläggning IMD (Individuell el-mätning)		0	-660 839
Anläggning Relining		-8 986 142	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-8 986 142**	**-660 839**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upplåtelse av hyresrätt		1 600 000	3 650 000
Amortering fastighetslån		-2 250 000	-1 875 000
Swedbank Lån		4 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**3 850 000**	**1 775 000**
Årets kassaflöde		**-2 674 135**	**1 453 003**
Likvida medel vid årets början		**8 000 371**	**6 547 367**
Likvida medel vid årets slut		**5 326 235**	**8 000 371**

Kommentar till kassaflödesanalysen
Kassaflödesanalysen visar hur föreningens likvida medel har förändrats under året och ger en kompletterande bild till resultat- och balansräkningen. Det löpande kassaflödet från den operativa verksamheten är stabilt och täcker föreningens löpande driftkostnader, vilket visar att den dagliga verksamheten är ekonomiskt hållbar.

Årets kassaflöde har påverkats av genomförda investeringar och underhållsåtgärder i fastigheten, vilka är i linje med föreningens långsiktiga underhållsplan. Dessa åtgärder innebär tillfälliga utflöden av likvida medel men stärker fastighetens värde och funktion över tid.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten speglar föreningens amorteringar och eventuella förändringar i lånestrukturen. Styrelsen bedömer att föreningens likviditet är tillfredsställande och att det finns god förmåga att möta framtida betalningsåtaganden.

Sammantaget visar kassaflödesanalysen att föreningen har en god kontroll över sina betalningsströmmar och en ekonomi som möjliggör både löpande drift och planerade investeringar.

Assently: f8bc8dfe034328adbfb2b210486de19a733658c8ba78a11c9f62fc93d6dfb266e5519a73658c638037ae208f24bfdc67c2155e9daabb52a7bdff5aa0dc2438e3

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgång	*Livstid (år)*
Byggnader	2114
Markanläggning Parkeringsyta	2031
Markanläggning Asfaltering	2038
Lokal	2031
Inventarier	Slutavskrivet
Laddboxar	2037
IMD El-mätare	2044
Relining	2045

Pågående ombyggnad
Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder
Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 724 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Fastigheten är anskaffat via bolagspaketering och därmed finns en uppskjuten skatteskuld. Eftersom föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten inom överskådlig tid, värderas denna skatteskuld till 0.

Assently: f8bc8dfe034328adbfb2b210486de19a733658c8ba78a11c9f62fc93d6dfb266e5519a73658c638037ae208f24bfdc67c2155e9daabb52a7bdff5aa0dc2438e3

Not 2. Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter bostäder	13 884 081	13 070 039
Hyror bostäder	891 091	950 400
Hyror lokaler	1 177 608	1 154 530
Hyresintäkter förråd	10 560	10 560
Hyresintäkter p-platser	1 106 073	1 090 705
Debiterade elkostnader	719 636	306 570
Totalt nettoomsättning	**17 789 051**	**16 582 804**

Kommentar Årsavgift bostäder

I årsavgiften ingår kabel-TV, bredband, uppvärmning, vatten och sophämtning.

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	41 084	34 660
Gästparkering intäkter	23 501	29 815
Debiterad bastu- och gymavgift	147 700	139 987
Försäkringsersättningar	0	112 500
Debiterad el Laddstolpar	79 366	52 689
Debiterad hyra Gästlägenhet	36 500	46 300
Hyra laddboxar	22 952	16 592
Vidarefakturerade kostnader	0	141 712
Övriga intäkter	44 211	75 421
Totalt övriga rörelseintäkter	**395 314**	**649 676**

Not 4. Driftskostnader	2025	2024
Uppvärmning	1 544 739	1 237 176
Vatten och avlopp	1 118 606	827 953
Sophämtning	680 469	631 730
Fastighetsstäd	481 083	417 900
Matthyra	98 671	89 000
Trädgårdsskötsel	433 300	419 981
Bredband/kabel-TV	471 172	607 368
Fastighetsförsäkring	199 298	189 673
Reparationer	1 588 210	1 315 188
Reparation vattenskada	659 639	159 243
Fastighetsel	1 641 198	1 595 978
Övrig funktionell anläggningsservice	323 542	615 381
Brandskydd	94 169	0
Snöröjning/sandning	490 065	496 369
Totalt driftskostnader	**9 824 161**	**8 602 941**

Kommentar Bredband/Kabel TV

Ett nytt avtal har förhandlats och påverkar därför kostnaden i jämförelse med föregående år.

Not 5. Planerat underhåll	2025	2024
Underhåll markytor	63 719	0
Underhåll gemensamma utrymmen	55 331	0
Underhåll installationer	429 899	335 595
Underhåll byggnad	187 500	493 653
Underhåll garage och p-platser	0	104 571
Totalt planerat underhåll	**736 449**	**933 819**

Kommentar till Underhåll Byggnad

OVK (Obligatoriska Ventilationskontrollen)

Assently: f8bc8dfe034328adbfb2b210486de19a733658c8ba78a11c9f62fc93d6dfb266e5519a73658c638037ae208f24bfdc67c2155e9daabb52a7bdff5aa0dc2438e3

Not 6. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Föreningsstämma	1 800	1 800
Övriga omkostnader	9 465	68 334
Medlems- och föreningsavgifter	12 520	12 486
Ekonomisk och teknisk förvaltning	567 805	517 235
Revisionsarvode	44 625	41 000
Tele och post	43 823	29 944
Mäklararvode	0	89 598
Konsultarvode	55 750	150 910
Bankkostnader	9 060	9 124
Övriga administrativa kostnader	68 719	48 436
Föreningsomkostnader	13 002	12 698
Totalt övriga externa kostnader	**826 568**	**981 564**

Kommentar till Konsultarvode

Arborist, upphandling inglasade balkonger och framtagande av energieffektiviseringsbidrag (2026)

Not 7. Styrelsearvoden

	2025	2024
Arvode styrelse och valberedning	420 420	409 695
Sociala kostnader	125 000	109 695
Totalt styrelsearvoden	**545 420**	**519 390**

Not 8. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivning byggnader och markanläggningar	4 973 768	4 524 459
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	**4 973 768**	**4 524 459**

Kommentar till Avskrivning av anläggningstillgångar

Relining har aktiverats för avskrivning med 449 307 kr/år. Av denna anledning är jämförelseåret lägre.

Not 9. Ränteintäkter

	2025	2024
Ränta från sparbank SBAB	30 380	64 202
Skattefria ränteintäkter	2 582	907
Övriga ränteintäkter	204	0
Totalt ränteintäkter	**33 166**	**65 109**

Not 10. Räntekostnader

	2025	2024
Räntekostnader långfristiga skulder	4 040 475	5 745 418
Räntekostnader skattekonto	0	4 918
Övriga finansiella kostnader	1 231	4 061
Totalt räntekostnader	**4 041 706**	**5 754 397**

Assently: f8bc8dfe034328adbfb2b210486de19a733658c8ba78a11c9f62fc93d6dfb266e5519a73658c638037ae208f24bfdc67c2155e9daabb52a7bdff5aa0dc2438e3

Not 11. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	225 809 143	225 003 242
Mark	34 805 245	34 805 245
Årets anskaffning byggnader	8 986 142	805 901
Utgående anskaffningsvärden	**269 600 530**	**260 614 388**
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 39 713 895	- 35 313 083
Årets avskrivning på byggnader	- 4 850 119	- 4 400 812
Utgående avskrivningar	**-44 564 014**	**-39 713 895**
Upp- och nedskrivningar		
Ingående upp- och nedskrivningar	-4 702 750	-4 702 750
Utgående uppskrivningar	**-4 702 750**	**-4 702 750**
Utgående redovisat värde	**220 333 766**	**216 197 743**
Varav		
Byggnader	185 528 521	181 392 498
Mark	34 805 245	34 805 245
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	163 020 000	151 157 000
Taxeringsvärde mark	51 979 000	62 696 000
	214 999 000	**213 853 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	159 000 000	147 000 000
Lokaler	4 020 000	4 157 000
Mark Bostäder	50 200 000	60 800 000
Mark Lokaler	1 779 000	1 896 000
	214 999 000	**213 853 000**

Kommentar till taxeringsvärden
Föreningens taxeringsvärden har förändrats under året till följd av att en ny fastighetsdeklaration har genomförts. De fastställda taxeringsvärdena gäller för taxeringsperioden 2025–2027. Förändringen är en följd av Skatteverkets ordinarie omtaxering och innebär inte i sig någon förändring av föreningens faktiska marknads- eller bruksvärde.

Not 12. Markanläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	2 472 974	2 472 974
Utgående anskaffningsvärden	**2 472 974**	**2 472 974**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 020 444	- 896 797
Årets avskrivningar	- 123 649	- 123 647
Utgående avskrivningar	**-1 144 093**	**-1 020 444**
Utgående redovisat värde	**1 328 881**	**1 452 530**

Not 13. Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	373 989	373 989
Utgående anskaffningsvärden	**373 989**	**373 989**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 373 989	- 373 989
Utgående avskrivningar	**- 373 989**	**- 373 989**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Assently: f8bc8dfe034328adbfb2b210486de19a733658c8ba78a11c9f62fc93d6dfb266e5519a73658c638037ae208f24bfdc67c2155e9daabb52a7bdff5aa0dc2438e3

Not 14. Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	337 934	5 850
Momsfordran	0	152 995
Övriga fordringar	0	50 195
Summa	**337 934**	**209 040**

Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald Fastighetsförsäkring	206 684	199 298
Förutbetald Kabel TV/Bredband	119 405	117 793
Förutbetald Medlemskap Bostadsrätterna	9 480	10 540
Upplupen Ränteintäkt	26 908	0
Summa	**362 477**	**327 631**

Not 16. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
SEB Transaktionskonto	3 322 415	3 000 022
SEB Placeringskonto	3 472	5 000 348
SBAB Placeringskonto	2 000 348	0
Summa	**5 326 235**	**8 000 370**

Not 17. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Datapantbrev Swedbank	13 165 000	13 165 000
Datapantbrev Swedbank	35 000 000	35 000 000
Datapantbrev Swedbank	19 312 000	19 312 000
Datapantbrev Swedbank	8 023 000	8 023 000
Datapantbrev Swedbank	47 104 000	47 104 000
Datapantbrev Swedbank	500 000	500 000
Datapantbrev Swedbank	6 051 266	6 051 266
Datapantbrev Swedbank	2 800 000	2 800 000
Datapantbrev Swedbank	4 306 860	4 306 860
Datapantbrev Swedbank	7 243 000	7 243 000
Datapantbrev Swedbank	6 994 874	6 994 874
Summa:	**150 500 000**	**150 500 000**

Assently: f8bc8dfe034328adbfb2b210486de19a733658c8ba78a11c9f62fc93d6dfb266e5519a73658c638037ae208f24bfdc67c2155e9daabb52a7bdff5aa0dc2438e3

Not 18. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Amortering %	Amortering kr	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Swedbank	2026-11-25	2,42 %	2.15	-500 000	23 250 000	23 625 000
Swedbank	2026-11-25	2,38 %	2.16	-500 000	23 125 000	23 625 000
Swedbank	2026-11-25	2,38 %	2.16	-500 000	23 125 000	23 625 000
Swedbank	2026-03-25	2,42 %	1.90	-500 000	25 840 691	26 215 691
Swedbank	2026-03-25	3,51 %	0	0	23 621 177	23 621 177
Swedbank	2026-03-25	3,51 %	0	0	23 621 177	23 621 177
Swedbank	2027-06-23	2,38 %	0	0	4 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			**1.20**	**-2 000 000**	**146 583 045**	**144 333 045**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut					-142 583 045	-49 250 000
					4 000 000	**95 083 045**

Kommentar till Swedbank 2027-06-23
Föreningen tog ett fastighetslån på 4 miljoner kronor för finansiering av Relining som kostade totalt: 8 986 142 kronor.

Not 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen Arvoden samt sociala avgifter	-514 084	-519 390
Upplupen Revisionsarvode	-30 000	-30 000
Upplupen El	-176 727	-168 622
Upplupen El-Bergvärme	-165 799	-174 838
Upplupen Relining	-1 128 934	0
Upplupen Ränta fastighetslån	-627 113	-854 323
Upplupen Övrigt	-33 214	-32 221
Förutbetald Avgift & Hyra	-1 583 711	-1 521 575
Summa	**-4 259 582**	**-3 300 969**

Assently: f8bc8dfe034328adbfb2b210486de19a733658c8ba78a11c9f62fc93d6dfb266e5519a73658c638037ae208f24bfdc67c2155e9daabb52a7bdff5aa0dc2438e3

Underskrifter

Upplands Väsby enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-21

Vaida Bauzinskaite
Ordförande

Marie Östlund
Sekreterare

Bengt-Åke Forselius
Ledamot

Michael Fernlund
Ledamot

Anders Norén
Ledamot

Saga Löved
Ledamot

Joel Eriksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kungsbron Borevision AB
William Lindström
Förtroendevald revisor

Assently: f8bc8dfe034328adbfb2b210486de19a733658c8ba78a11c9f62fc93d6dfb266e5519a73658c638037ae208f24bfdc67c2155e9daabb52a7bdff5aa0dc2438e3

Följande handlingar har undertecknats den 8 april 2026

Brf Runby Gårdar ÅR 2025.pdf
(308541 byte)
SHA-512: 8479428e3d3fe7e5a8d0d753de6a907fe3178
7853da93c13be6ed8d1afd8027eadefa88d0baa52ccff4
21ed4bb8c98bd66a3ab46e3e79ac0c91777d1a5408512

Underskrifter

2026-03-31 18:55:18 (CET)

Vaida Bauzinskaite

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-01 08:36:16 (CET)

Marie Elisabeth Östlund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-01 11:28:27 (CET)

Bengt-Åke Forselius

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-01 17:15:41 (CET)

Michael Fredrik Fernlund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-01 17:21:22 (CET)

Anders Norén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 22:03:04 (CET)

Saga Löved

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 13:25:20 (CET)

Joel Eriksson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 14:23:39 (CET)

William Lindström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
f8bc8dfe034328adbfb2b210486de19a733658c8ba78a11c9f62fc93d6dfb266e5519a73658c638037ae208f24bfdc67c2155e9daabb52a7bdff5aa0dc2438e3

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.