



Årsredovisning 2018

Brf Runan 1

Org. 769609-1318

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Råstensgatan 14, 172 70 SUNDBYBERG

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Handwritten signature and initials

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Runan 1 i Sundbybergs kommun förvärvades som en äganderätt 2003-02-04 från Jan Wienberg och AU-systematik Elväng & Co Fastighetsförvaltning AB.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Råstensgatan 14 och Götgatan 9. Fastigheten byggdes 1945 och har värdeår 1966.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 177 kvm, varav 1 115 kvm utgör lägenhetsyta och 62 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

9 st 1 rum och kök
14 st 2 rum och kök
1 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är alla 24 upplåtna med bostadsrätt.

I byggnaden finns 2 st lokaler av typen lager / förråd.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2015, vilken sträcker sig 5 år. Planen uppdateras fortlöpande.

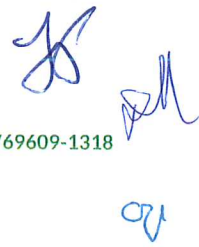
Tidigare års genomförda åtgärder	År
Mindre takreparation	2017
Renovering av frånluftsfläkt	2016
Service av balkongdörrar och fönster	2016
Stampolning	2015
Reparation av frånluftsfläkt	2015
Stadsnätsanslutning	2013
Trapphusmålning	2011/2012
Fönster och Balkonger	2009
Fasadrenovering	2009
Säkerhetsdörrar	2007
Hissprojekt	2006
Stambyte	2005

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel sköts av medlemmarna själva. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades under 2002. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-10-31. Styrelsen har sitt säte i Sundbyberg.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.



Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 30 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 3. Antalet medlemmar som avgått under året är 2. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 31. Under året har 2 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-24 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Chilani Ålbrant	ledamot/ordf.
Erik Hedman	ledamot
Jorma Pirttilahti	ledamot
Göran Andersson	suppleant

Till **revisor** har Carl Gustaf Sommar valts som förtroendevald.

Valberedningen består av styrelsen.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 1 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2018 landar på - 60 Kkr. Anledningen till underskottet beror främst på avskrivningar som ingår i resultatet, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultatet för år 2018 är sämre än resultatet för år 2017. Förändringen beror främst på högre driftkostnader och då framför allt när det gäller reparationer och underhåll.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden och den har under år 2018 ökat något.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2012 och i samband med budgetarbetet inför 2019 beslutade styrelsen att ligga kvar på samma avgiftsnivå.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförda åtgärder	Kkr
Byte av ytterdörr	139

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 150 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerade åtgärder	År	Kostnad/ Kkr.
Installation av ramp	2019	30
Underhållsplan	2019	50
Måla delar av källare	2019	20
Färdigställa övernattningsrum	2019	50

JP
All
CV
CA

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 001 644	5 493 782	333 004	-1 794 583	89 187	16 123 034
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			57 345	-57 345		
Balanseras i ny räkning				89 187	-89 187	
Årets resultat					-60 241	-60 241
Belopp vid årets utgång	12 001 644	5 493 782	390 349	-1 762 741	-60 241	16 062 793

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, kr	817 413	822 025	816 244	821 814	815 948
Resultat efter finansiella poster, kr	-60 241	89 187	8 137	78 362	-60 661
Soliditet, %	78,9	78,6	78,6	78,7	71,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	708	708	708	708	708
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 767	3 767	3 767	3 767	5 566
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 764	10 764	10 764	10 764	10 773
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,56	0,47	0,52	1,02	2,46
Fastighetens belåningsgrad, % **	22,7	22,4	22,2	21,9	32,1

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 762 741
Årets resultat	-60 241
	-1 822 982
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	57 345
Ur yttre fond ianspråk tas	-139 438
I ny räkning överföres	-1 740 889
	-1 822 982

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

[Handwritten signature]
cy
CA

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	817 413	822 025
Summa rörelsens intäkter m.m.		817 413	822 025
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-545 269	-404 416
Övriga externa kostnader	4	-80 123	-74 095
Personalkostnader	5	-8 395	-7 885
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-219 904	-226 450
Summa rörelsens kostnader		-853 691	-712 846
Rörelseresultat		-36 278	109 179
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	1
Räntekostnader		-23 963	-19 993
Summa finansiella poster		-23 963	-19 992
Resultat efter finansiella poster		-60 241	89 187
Årets resultat		-60 241	89 187

Handwritten signatures and initials:
 P
 CR

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	18 516 510	18 712 111
Installationer	7	0	24 303
Summa materiella anläggningstillgångar		18 516 510	18 736 414
Summa anläggningstillgångar		18 516 510	18 736 414
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 115	3 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	36 543	57 774
Summa kortfristiga fordringar		39 658	60 889
Kassa och bank		1 814 839	1 687 273
Summa omsättningstillgångar		1 854 497	1 748 162
SUMMA TILLGÅNGAR		20 371 007	20 484 576

Handwritten signatures and initials: "p sh", "cy", and "CA".

BALANSRÄKNING

2018-12-31

2017-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

17 495 426

17 495 426

Yttre fond

390 349

333 004

Summa bundet eget kapital

17 885 775

17 828 430

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 762 741

-1 794 583

Årets resultat

-60 241

89 187

Summa fritt eget kapital

-1 822 982

-1 705 396

Summa eget kapital

16 062 793

16 123 034

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

4 200 000

4 200 000

Summa långfristiga skulder

4 200 000

4 200 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

17 623

60 793

Aktuell skatteskuld

2 975

2 845

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

87 616

97 904

Summa kortfristiga skulder

108 214

161 542

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 371 007

20 484 576

Handwritten signature and initials

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-36 278	109 179
Avskrivningar	219 904	226 450
Erhållen ränta mm	0	1
Erlagd ränta	-23 963	-19 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	159 663	315 637
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	21 231	1 604
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-43 170	3 001
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-10 158	-662
Kassaflöde från den löpande verksamheten	127 566	319 580
Förändring av likvida medel	127 566	319 580
Likvida medel vid årets början	1 687 273	1 367 693
Likvida medel vid årets slut	1 814 839	1 687 273


CA

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförädrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1-2 %
Inventarier	20 %
Installationer	20 %

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fastbelopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter	788 736	786 229
	Hyresintäkter lokaler	16 800	16 800
	Hyresintäkter garage/p-plats	9 600	9 600
	Överlåtelseavgifter	2 276	8 948
	Övriga rörelseintäkter	1	448
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	817 413	822 025

JP
9
G

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	El	27 087	24 345
	Fjärrvärme	185 914	182 430
	Vatten	48 637	32 481
	Sophämtning	34 317	30 827
	Bredband	7 500	9 750
	Kable-TV	35 493	34 936
	Obligatorisk ventkontroll, OVK	0	15 000
	Reparationer och underhåll	148 688	13 673
	Fastighetsförsäkring	21 731	21 498
	Fastighetsavgift bostäder	33 238	32 710
	Övriga driftkostnader	2 664	6 766
	Summa driftkostnader	545 269	404 416

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	64 864	63 780
	Bankkostnader	3 277	3 222
	Avgift brf organisation	5 082	4 997
	Konsultarvoden	4 994	0
	Övriga externa kostnader	1 906	2 096
	Summa övriga externa kostnader	80 123	74 095

Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvode	7 583	6 000
	Sociala kostnader	812	1 885
	Summa personalkostnader	8 395	7 885

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	21 096 107	21 096 107
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 096 107	21 096 107
	Ingående avskrivningar	-2 383 996	-2 188 395
	Årets avskrivningar	-195 601	-195 601
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 579 597	-2 383 996
	Utgående redovisat värde	18 516 510	18 712 111
	Redovisat värde byggnader	6 325 044	6 400 342
	Bokfört värde fastighetsförbättringar	7 673 578	7 793 881
	Redovisat värde mark	4 517 888	4 517 888
	Summa redovisat värde	18 516 510	18 712 111

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	19 115 000	19 115 000
varav byggnader:	10 315 000	10 315 000

[Handwritten signature]
9/18

NOTER

Not 7	Installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	132 438	132 438
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 438	132 438
	Ingående avskrivningar	-108 135	-81 647
	Årets avskrivningar	-24 303	-26 488
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-132 438	-108 135
	Utgående redovisat värde	0	24 303

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetald försäkring	3 453	25 185
	Förutbetald bredband	7 500	7 500
	Förutbetald Kabel TV	9 065	8 873
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	16 525	16 216
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 543	57 774

Not 9	Kassa och Bank	2018-12-31	2017-12-31
	Saldo per balansdagen 31 dec	1 814 839	1 687 273
	Summa kassa och bank	1 814 839	1 687 273

Föreningen har en outnyttjad checkräkningskredit om 100 000 kr.

Not 10	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering efter 5 år	4 200 000	4 200 000
	Summa långfristiga skulder	4 200 000	4 200 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Swedbank	rörligt	0,33		1 500 000
Swedbank	rörligt	0,89		2 700 000
Summa långfristiga skulder				4 200 000

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	51 292	59 892
	Upplupen räntekostnad	1 080	847
	Upplupen fjärrvärme	24 503	24 040
	Upplupet styrelsearvode	7 650	7 885
	Övr uppl kostn o förutbet intk	3 091	5 240
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 616	97 904

NOTER

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	8 300 000	8 300 000
Summa ställda säkerheter	8 300 000	8 300 000

Sundbyberg 2019-04-28


Chilani Ålbrant


Jorma Pirttilahti


Erik Hedman

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2019.


Carl Gustaf Sommar
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Runan 1

Organisationsnummer 769609-1318

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Runan för år 2018.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen, för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsens resultatdisposition samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

2019-04-29



Carl Gustaf Sommar
Förtroendevald revisor