

Årsredovisning 2019

BRF RUNAN 4
769605-7889

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:

Sida

| | |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Noter | 9 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 20200512. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

20190123

20190226

20190319

20190522

20190611

20190813

20190904

20191002

20191105

20191203

Utförda historiska underhåll 2019

renovering takterass

försäljning av sista hyresrätten

Planerade underhåll 2020

ny trädgård fram- och baksida

ny maskinpark tvättstuga

renovera hiss

Planerat projekt 2020

ny el källarförråd

bredband via fiber

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------|--------------|
| Ekonomisk förvaltning | NABO AB |
| Städ | Ren Standard |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ingen höjning av avgiften.

Vi har börjat titta över möjligheten att korrigera hyran för vår hyresgäst och uthyrda lokaler som har varit oförändrad i något år.

Förändringar i avtal

Inga nya avtal med leverantörer tecknades.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 972 | 1 007 | 1 006 | 1 005 |
| Resultat efter fin. poster | -201 | 79 | 156 | -23 |
| Soliditet, % | 49 | 49 | 48 | 47 |
| Yttre fond | 78 | 74 | - | - |
| Taxeringsvärde | 30 424 | 24 825 | 24 825 | 24 825 |
| Bostadsyta, kvm | 1 125 | 1 125 | 1 125 | 1 125 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 739 | 739 | 739 | 739 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 9 512 | 9 601 | 9 681 | 9 770 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 1,40 | 1,22 | 1,15 | 1,64 |
| Belåningsgrad, % | 51,15 | 51,36 | 51,53 | 51,74 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

| | 2018-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2019-12-31 |
|------------------------|---------------|-------------------------------|--------------------------|---------------|
| Insatser | 10 778 | - | - | 10 778 |
| Upplåtelseavgifter | 996 | - | - | 996 |
| Fond, yttre underhåll | 74 | - | 3 | 78 |
| Obs-konto eget kapital | 0 | 268 | - | 268 |
| Balanserat resultat | -1 478 | 79 | -3 | -1 403 |
| Årets resultat | 79 | -79 | -201 | -201 |
| Eget kapital | 10 449 | 268 | -201 | 10 516 |

Resultaträkning

| | Not | 2019-01-01 - 2019-12-31 | 2018-01-01 - 2018-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 972 | 1 007 |
| Rörelseintäkter | | 13 | 9 |
| Summa rörelseintäkter | | 985 | 1 016 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3-7 | -765 | -603 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -115 | -58 |
| Personalkostnader | 9 | -47 | -37 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -106 | -106 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 035 | -804 |
| Rörelseresultat | | -50 | 212 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -151 | -133 |
| Summa finansiella poster | | -151 | -133 |
| Resultat efter finansiella poster | | -201 | 79 |
| Årets resultat | | -201 | 79 |

Balansräkning

| | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-----|---------------|---------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11 | 20 922 | 21 028 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 20 922 | 21 028 |
| Summa anläggningstillgångar | | 20 922 | 21 028 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 0 | 9 |
| Övriga fordringar | 13 | 4 | 3 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 25 | 24 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 29 | 37 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 557 | 452 |
| Summa kassa och bank | | 557 | 452 |
| Summa omsättningstillgångar | | 585 | 489 |
| Summa tillgångar | | 21 507 | 21 517 |

Balansräkning

| | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----|---------------|---------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 12 042 | 11 774 |
| Fond för yttre underhåll | | 78 | 74 |
| Summa bundet eget kapital | | 12 120 | 11 849 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -1 403 | -1 478 |
| Årets resultat | | -201 | 79 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 603 | -1 400 |
| Summa eget kapital | | 10 516 | 10 449 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15 | 10 601 | 10 701 |
| Övriga långfristiga skulder | | 30 | 30 |
| Summa långfristiga skulder | | 10 631 | 10 731 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 100 | 100 |
| Leverantörsskulder | | 94 | 66 |
| Skatteskulder | | 3 | 3 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 0 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 163 | 168 |
| Summa kortfristiga skulder | | 360 | 337 |
| Summa eget kapital och skulder | | 21 507 | 21 517 |

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Runan 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|-------------------------|-------|
| Byggnad | 0,5 % |
| Fastighetsförbättringar | 5 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

| Not 2, Rörelseintäkter | 2019 | 2018 |
|-------------------------|------------|--------------|
| Hysesintäkter, bostäder | 18 | 54 |
| Hysesintäkter, lokaler | 152 | 151 |
| Årsavgifter, bostäder | 802 | 802 |
| Övriga intäkter | 13 | 9 |
| Summa | 985 | 1 016 |

| Not 3, Fastighetsskötsel | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Besiktning och service | 16 | 25 |
| Städning | 33 | 31 |
| Trädgårdsarbete | 2 | 2 |
| Övrigt | 3 | 0 |
| Summa | 55 | 58 |

| Not 4, Reparationer | 2019 | 2018 |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Reparationer | 300 | 64 |
| Summa | 300 | 64 |

| Not 5, Planerade underhåll | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Belysning på vinden | 0 | 71 |
| Summa | 0 | 71 |

| Not 6, Taxebundna kostnader | 2019 | 2018 |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsel | 27 | 23 |
| Sophämtning | 47 | 41 |
| Uppvärmning | 189 | 186 |
| Vatten | 55 | 48 |
| Summa | 318 | 299 |

| Not 7, Övriga driftskostnader | 2019 | 2018 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsförsäkringar | 20 | 19 |
| Fastighetsskatt | 41 | 40 |
| Kabel-TV | 32 | 31 |
| Självrisker | 0 | 21 |
| Summa | 92 | 111 |

| Not 8, Övriga externa kostnader | 2019 | 2018 |
|--|-------------|-------------|
| Förbrukningsmaterial | 0 | 1 |
| Kameral förvaltning | 33 | 32 |
| Konsultkostnader | 11 | 0 |
| Revisionsarvoden | 6 | 6 |
| Övriga förvaltningskostnader | 65 | 19 |
| Summa | 115 | 58 |

| Not 9, Personalkostnader | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Sociala avgifter | 11 | 9 |
| Styrelsearvoden | 36 | 28 |
| Summa | 47 | 37 |

| Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter | 2019 | 2018 |
|---|-------------|-------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 151 | 132 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 1 |
| Summa | 151 | 133 |

| Not 11, Byggnad och mark | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|----------------------|----------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>22 512</u> | <u>22 512</u> |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>22 512</u> | <u>22 512</u> |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -1 483 | -1 377 |
| Årets avskrivning | <u>-106</u> | <u>-106</u> |
| Utgående ackumulerad avskrivning | <u>-1 590</u> | <u>-1 483</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>20 922</u> | <u>21 028</u> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>5 943</i> | <i>5 943</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 18 224 | 16 025 |
| Taxeringsvärde mark | 12 200 | 8 800 |
| Summa | 30 424 | 24 825 |

| Not 12, Maskiner och inventarier | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>41</u> | <u>41</u> |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>41</u> | <u>41</u> |
| Ingående ackumulerad avskrivning | <u>-41</u> | <u>-41</u> |
| Utgående ackumulerad avskrivning | <u>-41</u> | <u>-41</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>0</u> | <u>0</u> |

| Not 13, Övriga fordringar | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 4 | 3 |
| Summa | 4 | 3 |

| Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Försäkringspremier | 8 | 8 |
| Förvaltning | 8 | 8 |
| Kabel-TV | 8 | 8 |
| Summa | 25 | 24 |

| Not 15, Skulder till kreditinstitut | Ränteändringsdag | Räntesats | Skuld | Skuld |
|--|------------------|------------|---------------|---------------|
| | | 2019-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Nordea Hypotek | 2022-01-19 | 1,15 % | 2 958 | 2 988 |
| Nordea Hypotek | 2022-11-16 | 1,35 % | 3 880 | 3 910 |
| Nordea Hypotek | 2023-11-15 | 1,60 % | 3 863 | 3 903 |
| Summa | | | 10 701 | 10 801 |

Varav amorteras inom 12 månader 100

| Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda avgifter/hyror | 80 | 84 |
| Löner | 28 | 28 |
| Sociala avgifter | 9 | 9 |
| Uppvärmning | 24 | 25 |
| Utgiftsräntor | 13 | 14 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 9 |
| Summa | 163 | 168 |

| Not 17, Ställda säkerheter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Totalt uttagna pantbrev | 12 800 | 12 800 |
| Summa | 12 800 | 12 800 |

Underskrifter

SUNDBYBERG, 2020 - 09 - 13

Ort och datum

Annelie Eriksson

Annelie Eriksson
Styrelseledamot

Marie Sjöholm

Marie Sjöholm
Styrelseledamot

Mauritz Brandt

Mauritz Brandt
Styrelseledamot

Kenneth Bergström

Kenneth Bergström
Styrelseledamot

Mattias Lindberg

Mattias Lindberg
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 09 - 22

David Walman

Rävisor AB
Revisor

David Walman

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Runan 4
769605-7889**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Runan 4 för år 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Runan 4 för år 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2020-09-22



Rävisor AB
David Walman
Revisor