



Årsredovisning 2016

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 Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se

www.agentaforvaltning.se

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 Råstengatan 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
Stampsolning	2015
Reparation av frånluftsfläkt	2015
Stadsnätsanslutning	2013
Trapphusmålning	2011/2012
Fönster och Balkonger	2009
Säkerhetsdörrar	2007
Hissprojekt	2006
Stambyte	2005

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

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

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 29 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 2. Antalet medlemmar som avgått under året är 2. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 29. Under året har 1 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-05-26 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jorma Pirttilahti	ledamot/ordf.
Göran Andersson	ledamot
Erik Hedman	ledamot
Chilani De Soysa	ledamot
Joakim Kairento	ledamot
Katarina Bryngelson	ledamot

Till **revisor** har Jonas Gunnarsson, valts som förtroende vald.

Valberedningen består av styrelsen.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 4 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

Det har under året inte skett något arbete eller händelse av större dignitet som påverkat verksamheten och dess ekonomi. Dock har några mindre åtgärder vidtagits under året:

- Fläkten på vinden har renoverats då den gick sönder efter sommaren.
- Service har skett på alla fönster och dörrar där ägaren i fråga släppt in Skaala

Föreningens resultat för år 2016 är 8 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var 78 Kkr. Förändringen beror främst på ökade driftkostnader. Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden och den har ökat med 16 Kkr jämfört med året innan. Däremot har räntekostnaderna mer än halverats under år 2016 och det har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 233 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 241 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 241 Kkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2012 och i samband med budgetarbetet inför 2017 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
Renovering av vindsfläkt	8
Service av dörrar och fönster	51

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 370 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.
Dränering runt huset	2017	200
Måla källare och tvättstuga	2017	50
Byte av tvättmaskin	2017	40
Byte eller renovering av ytterdörr	2017	50
Nya brevlådor	2017	30

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 001 644	5 493 782	220 099	-1 768 177	78 362	16 025 710
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			55 560	-55 560		
Balanseras i ny räkning				78 362	-78 362	
Årets resultat					8 137	8 137
Belopp vid årets utgång	12 001 644	5 493 782	275 659	-1 745 375	8 137	16 033 847

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, kr	816 244	821 814	815 948	859 320	816 192
Resultat efter finansiella poster, kr	8 137	78 362	-60 661	-87 889	-322 177
Soliditet, %	78,6	78,7	71,6	67,8	68,4
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	708	708	708	708	708
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 767	3 767	5 566	5 800	5 800
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 764	10 764	10 773	10 777	10 777
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,52	1,02	2,46	3,41	3,60
Fastighetens belåningsgrad, % **	22,2	21,9	32,1	31,8	31,5

* 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	-1 745 375
Årets resultat	8 137
	<hr/>
	-1 737 238
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	57 345
I ny räkning överföres	-1 794 583
	<hr/>
	-1 737 238

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.

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	816 244	821 814
Övriga rörelseintäkter		200	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		816 444	821 814
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-475 097	-386 053
Övriga externa kostnader	4	-71 034	-72 338
Personalkostnader	5	-5 994	-5 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-233 072	-233 072
Summa rörelsens kostnader		-785 197	-697 457
Rörelseresultat		31 247	124 357
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		21	54
Räntekostnader		-23 131	-46 049
Summa finansiella poster		-23 110	-45 995
Resultat efter finansiella poster		8 137	78 362
Årets resultat		8 137	78 362

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	18 907 712	19 103 313
Inventarier	7	4 361	15 344
Installationer	8	50 791	77 279
Summa materiella anläggningstillgångar		18 962 864	19 195 936
Summa anläggningstillgångar		18 962 864	19 195 936
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 114	3 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	59 379	20 645
Summa kortfristiga fordringar		62 493	23 738
Kassa och bank	10	1 367 693	1 132 273
Summa omsättningstillgångar		1 430 186	1 156 011
SUMMA TILLGÅNGAR		20 393 050	20 351 947

BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	17 495 426	17 495 426
Yttre fond	275 659	220 099
Summa bundet eget kapital	17 771 085	17 715 525

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-1 745 375	-1 768 177
Årets resultat	8 137	78 362
Summa fritt eget kapital	-1 737 238	-1 689 815

Summa eget kapital

16 033 847

16 025 710

Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut	4 200 000	4 200 000
Summa långfristiga skulder	4 200 000	4 200 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	57 792	28 066
Aktuell skatteskuld	2 322	1 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	99 089	96 245
Summa kortfristiga skulder	159 203	126 237

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 393 050

20 351 947

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	31 247	124 357
Avskrivningar	233 072	233 072
Erhållen ränta mm	21	54
Erlagd ränta	-23 131	-46 049
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	241 209	311 434
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-38 755	7 391
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	29 726	11 605
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	3 240	-3 923
Kassaflöde från den löpande verksamheten	235 420	326 507
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	0	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-2 000 000
Förändring av likvida medel	235 420	-1 673 493
Likvida medel vid årets början	1 132 273	2 805 766
Likvida medel vid årets slut	1 367 693	1 132 273

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 1 268 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. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2016	2015
	Årsavgifter	788 736	788 736
	Hyresintäkter lokaler	16 800	16 800
	Hyresintäkter garage/p-plats	9 600	9 600
	Överlåtelseavgifter	1 108	6 678
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	816 244	821 814

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2016	2015
	El	23 043	19 521
	Fjärrvärme	184 704	168 633
	Vatten	36 878	32 591
	Sophämtning	30 263	27 055
	Bredband	9 000	0
	Kable-TV	34 176	33 412
	Hiss	19 810	11 675
	Reparationer och underhåll	77 896	27 140
	Fastighetsförsäkring	20 193	23 368
	Fastighetsavgift bostäder	30 432	29 832
	Fastighetsskatt lokaler	1 150	1 200
	Övriga driftkostnader	7 552	11 626
	Summa driftkostnader	475 097	386 053

Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Ekonomisk förvaltning	61 804	59 540
	Bankkostnader	3 224	3 211
	Avgift brf organisatioin	4 950	4 950
	Övriga administrationskostnader	1 056	4 637
	Summa övriga externa kostnader	71 034	72 338

Not 5	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvode	5 994	5 994
	Summa personalkostnader	5 994	5 994

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	21 096 107	21 096 107
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 096 107	21 096 107
	Ingående avskrivningar	-1 992 794	-1 797 193
	Årets avskrivningar	-195 601	-195 601
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 188 395	-1 992 794
	Utgående redovisat värde	18 907 712	19 103 313
	Redovisat värde byggnader	6 475 640	6 550 938
	Bokfört värde fastighetsförbättringar	7 914 184	8 034 487
	Redovisat värde mark	4 517 888	4 517 888
	Summa redovisat värde	18 907 712	19 103 313
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	19 115 000	18 520 000
	varav byggnader:	10 315 000	9 720 000

NOTER

Not 7	Inventarier	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	94 826	94 826
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 826	94 826
	Ingående avskrivningar	-79 482	-68 499
	Årets avskrivningar	-10 983	-10 983
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-90 465	-79 482
	Utgående redovisat värde	4 361	15 344

Not 8	Installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	132 438	132 438
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 438	132 438
	Ingående avskrivningar	-55 159	-28 671
	Årets avskrivningar	-26 488	-26 488
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 647	-55 159
	Utgående redovisat värde	50 791	77 279

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetald försäkring	24 951	3 101
	Förutbetald bredbandsavgift	9 750	9 000
	Förutbetald avg ComHem	8 733	8 544
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	15 945	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 379	20 645

Not 10	Kassa och Bank	2016-12-31	2015-12-31
	Saldo per balansdagen 31 dec	1 367 693	1 132 273
	Summa kassa och bank	1 367 693	1 132 273

Föreningen har en outnyttjad checkräkningskredit om 100 000 kr.

Not 11	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Amortering efter 5 år	4 200 000	4 200 000
	Summa långfristiga skulder	4 200 000	4 200 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
Swedbank Hypotek	3 mån rörligt	0,29		1 500 000
Swedbank Hypotek	3 mån rörligt	0,44		2 700 000
Summa långfristiga skulder				4 200 000

NOTER

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	65 087	65 141
	Upplupen räntekostnad	882	1 481
	Upplupen fjärrvärme	24 713	21 782
	Upplupet styrelsearvode	5 994	5 994
	Övriga upplupna kostnader	2 413	1 847
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	99 089	96 245

Övriga noter

Not 13	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 300 000	8 300 000
	Summa ställda säkerheter	8 300 000	8 300 000

Sundbyberg 2017-04-

Jorma Pirttilahti

Katarina Bryngelsson

Erik Hedman

Joakim Kairento

Göran Andersson

Chilani de Soysa

Min revisionsberättelse har lämnats den maj 2017.

Jonas Gunnarsson
Förtroendevald revisor