

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Runhällen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Runhällen

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 fram till år 2016.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-09-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-20 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Oskar Uno Sköld	Ordförande
Anders Lennart Eriksson	Sekreterare
Timo Otso Ilari Ekholm	Ledamot
Sten Eskil Häggström	Ledamot
Henny Åberg	Ledamot

Avgick ur styrelsen 2016-10-14

Rania Linnéa Ragna Holm	Suppleant
Henrik Otto Murray	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Timo Otso Ilari Ekholm, Anders Lennart Eriksson, Rania Linnéa Ragna Holm, Henrik Otto Murray och Oskar Uno Sköld.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Engzell	Auktoriserad revisor	KPMG
Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor	KPMG

Valberedning

Rita Häggström	Sammanställande
Marita Lindberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vallentuna-Rickeby 1:74	2002	Vallentuna

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

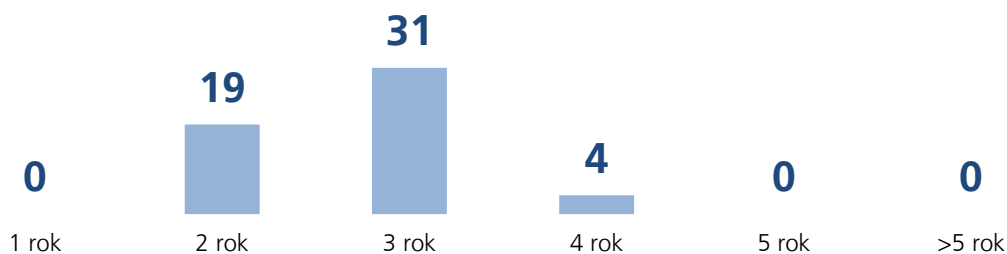
Värdeåret är 2002.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 979 m², varav 3 925 m² utgör lägenhetsyta och 54 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Medicinsk Fotvård	27 m ²	2017-06-05
Livsstilsbutik	27 m ²	2018-11-29

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Mötesrum
Uthyrningslägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016.
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Slutfört garantiarbete på balkongräcken	2016	
Utbyte av limträbalkar på balkonger	2016 - 2017	Slutföres första halvåret 2017
Planerat underhåll	År	
Uppfräschning av trapphus	2017-2022	
Målning av träytor utomhus	2017-2022	
Dörrstängare, dörrlås	2017-2022	
Avloppsspolning	2019	
Rensning av köksfläktar	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Mats Lindberg Fastighetsförvaltning AB
Städning	Alltuna Kontor & Fastighetsstädning
Markskötsel	Mats Lindberg Fastighetsförvaltning AB
Snöröjning	Foderby Gård och Pantemo AB
Hissavtal	ITK AB
Kabel-TV	Canal Digital
El	Vallentuna Elverk
Värme	E.on
Vatten	RoslagsVatten
Sophämtning	RagnSells
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB/SBC
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB/SBC

Övrig information

Nuvarande stadgar registrerades 2016-06-20 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomi

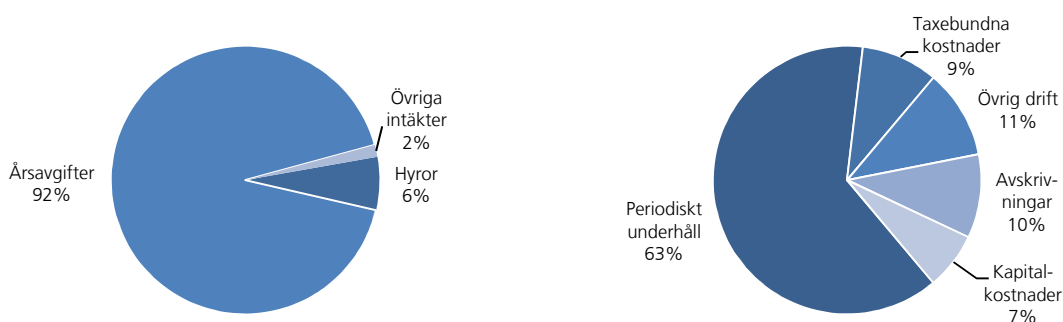
Se bokslut.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-07-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	712 750	567 184
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 583 785	3 507 927
Finansiella intäkter	12 410	23 112
Minskning kortfristiga fordringar	6 254	123 148
Ökning av långfristiga skulder	4 300 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 109 293	0
	9 011 743	3 654 187
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 993 046	2 592 835
Finansiella kostnader	568 838	853 804
Ökning av materiella anläggningstillgångar	115 823	0
Minskning av långfristiga skulder	0	288 725
Minskning av kortfristiga skulder	0	750 164
	7 677 707	4 485 528
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 234 383	712 750
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 521 633	145 566

*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

- Styrelsen har uppdelat arbetsuppgifter utifrån olika ansvarsområden.
- Styrelsen har vidareutvecklat en investerings- och underhållsplan för föreningens långsiktiga ekonomiska satsningar.
- Trädgårdsgruppen har fortsatt sitt förtjänstfulla arbete och vidareutvecklat underhållsplaneringen av grönytorna.
- Styrelsen har inlett en genomgripande översyn av belysning m m såväl inom- som utomhus.
- Stadgeändring §§ 30 och 31 angående andrahandsupplåtelse antogs av Bolagsverket 2016-06-20.
- Den traditionella höstfesten hölls 2016-09-10.
- Det stora balkongprojektet med byte av limträbalkar och -stolpar har pågått under året. Bakgrund till detta arbete finns beskrivet i årsredovisningarna för 2014 och 2015. Efter anbudsgivning antog styrelsen Blidö Mur & Puts' anbud. Totalkostnaden blir ca 5,5 miljoner kronor. Med hänvisning till Bokföringsnämndens regelverk för K2 innebär detta att vi måste ta kostnaderna för år 2016 i resultaträkningen.
- Lokalen Källvägen 7/Mörbyvägen 5 har överlåtits till ny hyresgäst.
- Föreningens hemsida har kompletterats med egen flik om gästlägenheten samt har uppdaterats kontinuerligt.
- Föreningens nyhetsblad har utkommit regelbundet.
- Föreningen har fått tillgång till kopiering via kommunens föreningservice.
- Nya tvättmaskiner och torkskåp har installerats.
- OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) har genomförts.
- Sandsopning av parkeringsyta och grusgångar har genomförts.
- Garantiarbete angående skadade balkongräcken har slutförts.
- En medlemsträff anordnades 2016-11-16 angående balkongprojektet, OVK, budget, mm.
- Tidigare arkiv i Upplands Väsby har sagts upp och samarbete med Vallentuna Folkrorelsearkiv har inletts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st

Överlåtelser under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 72

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	842	829	829	829
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 941	1 438	1 033	1 468
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 033	9 937	10 011	10 087
Elkostnad/m ² totalyta	23	20	20	22
Värmekostnad/m ² totalyta	119	114	110	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	35	31	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	143	218	255	283
Soliditet (%)	51	57	56	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 798	-743	-1 662	157
Nettoomsättning (tkr)	3 562	3 492	3 465	3 486

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 925 m² bostäder och 54 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	50 970 000	0	0	50 970 000
Fond för yttre underhåll	117 750	117 750	-236 000	236 000
S:a bundet eget kapital	51 087 750	117 750	-236 000	51 206 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	710 913	-117 750	-506 511	1 335 174
Årets resultat	-4 798 391	-4 798 391	742 511	-742 511
S:a ansamlad förlust	-4 087 478	-4 916 141	236 000	592 663
S:a eget kapital	47 000 272	-4 798 391	0	51 798 663

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 798 391
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	828 663
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 750
summa balanserat resultat	-4 087 478

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-118 250
av fond för yttre underhåll ianspråkta	236 000
att i ny räkning överförs	-3 969 728

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	3 562 305	3 492 310
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 480	15 617
Summa rörelseintäkter		3 583 785	3 507 927
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 792 879	-2 364 550
Övriga externa kostnader	Not 5	-159 266	-155 632
Personalkostnader	Not 6	-40 901	-72 654
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-832 702	-826 911
Summa rörelsekostnader		-7 825 748	-3 419 746
RÖRELSERESULTAT		-4 241 963	88 180
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 410	23 112
Räntekostnader och liknande resultatposter		-568 838	-853 804
Summa finansiella poster		-556 428	-830 692
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 798 391	-742 511
ÅRETS RESULTAT		-4 798 391	-742 511

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 87 387 145	88 009 708
Maskiner och inventarier	Not 9 110 032	204 348
Summa materiella anläggningstillgångar	87 497 177	88 214 056
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	87 497 177	88 214 056
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	8 286	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 518 765	2 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 77 731	90 478
Summa kortfristiga fordringar	604 782	93 185
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 077 996	3 261 812
Summa kassa och bank	4 077 996	3 261 812
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 682 778	3 354 997
SUMMA TILLGÅNGAR	92 179 955	91 569 053

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 970 000	50 970 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	117 750	236 000
Summa bundet eget kapital		51 087 750	51 206 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		710 913	1 335 174
Årets resultat		-4 798 391	-742 511
Summa fritt eget kapital		-4 087 478	592 663
SUMMA EGET KAPITAL		47 000 272	51 798 663
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	43 003 400	38 703 400
Summa långfristiga skulder		43 003 400	38 703 400
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	300 000	300 000
Leverantörsskulder		1 209 534	193 530
Skatteskulder		149 974	142 519
Övriga skulder		2 367	2 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	514 408	428 498
Summa kortfristiga skulder		2 176 283	1 066 990
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 179 955	91 569 053

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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 årsbokslutet. 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	100 år	100 år
Bredband	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	3 303 821	3 255 000
Hysesbortfall	-26 900	0
Hyror lokaler momspliktiga	64 785	0
Hyror lokaler	66 945	140 910
Hyror parkering	123 900	96 400
Överlåtelse/pantsättning	8 661	0
Gästlägenhet	21 100	0
Öresutjämning	-6	0
	3 562 305	3 492 310

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Fastighetsskatt	0	7 170
Överlåtelse/pantsättning	0	8 450
Övriga intäkter	21 480	-3
	21 480	15 617

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	194 220	194 350
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	14 168
	Fastighetsskötsel gård beställning	23 281	0
	Snöröjning/sandning	67 088	35 954
	Städning entreprenad	85 190	93 166
	Städning enligt beställning	15 160	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	20 543	0
	Hissbesiktning	11 031	0
	Gård	5 931	0
	Serviceavtal	42 478	45 451
	Förbrukningsmateriel	16 793	11 061
		481 714	394 150
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	6 773	6 003
	Tvättstuga	0	2 732
	Lås	2 550	0
	Installationer	32 318	39 388
	VVS	1 531	0
	Elinstallationer	9 427	0
	Hiss	15 144	61 595
		67 743	109 718
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 069	76 373
	Huskropp utvändigt	0	764 638
	Balkonger/altaner	5 197 922	0
		5 198 991	841 011
	Taxebundna kostnader		
	El	90 386	78 530
	Värme	472 612	453 935
	Vatten	131 491	140 018
	Sophämtning/renhållning	68 811	69 107
		763 301	741 590
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	73 396	71 784
	Kabel-TV	48 612	132 005
	Bredband	83 440	0
		205 448	203 789
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	75 682	74 292
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 792 879	2 364 550

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Leasing/hyror	0	2 468
	Kreditupplysning	863	0
	Medlemsinformation	1 310	0
	Tele- och datakommunikation	6 636	5 220
	Inkassering avgift/hyra	0	1 416
	Hyresförluster	0	4 232
	Revisionsarvode extern revisor	18 723	19 675
	Föreningskostnader	4 224	9 086
	Styrelseomkostnader	730	0
	Fritids- och trivselkostnader	7 040	0
	Förvaltningsarvode	50 548	49 281
	Förvaltningsarvoden övriga	11 828	1 262
	Administration	17 570	3 448
	Korttidsinventarier	896	3 468
	Tidningar facklitteratur	769	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 520	5 760
	Övriga driftskostnader	26 609	50 316
		159 266	155 632
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 300	59 910
	Sociala kostnader	-4 399	12 744
		40 901	72 654
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	798 058	798 058
	Förbättringar	28 853	0
	Inventarier	5 791	28 853
		832 702	826 911

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	94 020 121	94 020 121
	Omklassificering	288 538	0
	Utgående anskaffningsvärde	94 308 659	94 020 121
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 010 413	-5 212 355
	Omklassificering	-84 189	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-798 058	-798 058
	Omklassificering	-28 854	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 921 514	-6 010 413
	Planenligt restvärde vid årets slut	87 387 145	88 009 708
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 200 000	14 200 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 637 000	39 656 000
	Taxeringsvärde mark	12 284 000	11 261 000
		53 921 000	50 917 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	53 200 000	50 200 000
	Lokaler	721 000	717 000
		53 921 000	50 917 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	288 538	288 538
	Nyanskaffningar	115 823	0
	Omklassificering	-288 538	0
	Utgående anskaffningsvärde	115 823	288 538
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-84 190	-55 337
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 791	-28 853
	Omklassificering	84 190	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-5 791	-84 190
	Redovisat restvärde vid årets slut	110 032	204 348

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31		
	Skattekonto	914	0		
	Klientmedel hos SBC	517 851	0		
	Fordringar	0	2 707		
		518 765	2 707		
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31		
	Kabel-TV	12 153	0		
	Serviceavtal	25 466	0		
	Bredband	20 814	32 968		
	Förvaltningsarvode	13 170	12 637		
	Försäkring	6 127	6 000		
	Larm	0	33 113		
	Medlemsorganisation	0	5 760		
		77 730	90 478		
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31		
	Vid årets början	236 000	1 266 263		
	Reservering enligt stadgar	117 750	236 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	236 000	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-472 000	-1 266 263		
	Vid årets slut	117 750	236 000		
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2016-12-31	2015-12-31	Villkors- ändringsdag	
		Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	
	Handelsbanken	1,490 %	3 420 000	3 420 000	2019-10-30
	Handelsbanken	1,700 %	5 000 000	5 000 000	2018-12-01
	Handelsbanken	1,250 %	7 043 985	7 043 985	2017-12-01
	Handelsbanken	1,390 %	6 642 133	6 642 133	2020-03-01
	Handelsbanken	1,260 %	4 600 000	0	2019-12-01
	Handelsbanken	1,880 %	5 983 865	6 283 865	2017-09-30
	Handelsbanken	1,170 %	6 860 000	6 860 000	2018-09-30
	Handelsbanken	1,170 %	3 753 417	3 753 417	2018-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		43 303 400	39 003 400	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 000	-300 000	
			43 003 400	38 703 400	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 803 400 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	43 500 000	43 500 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Från och med 2017 har föreningen fastighetsförsäkring i Vardia.
- Felaktigheter som uppdagades vid OVK-besiktningen och rensning av luftkanaler har åtgärdats.
- Stadgeändringsförslag antogs i sin första läsning på extra årsstämma 2017-02-22. Vid extrastämman gjordes fyllnadsval till styrelsen. Henrik Murray valdes till ordinarie ledamot och Åke Andersson, Källvägen 11, till suppleant.
- Balkongprojektet med utbyte av limträbalkar håller på att avslutas.
- Ett stort antal medlemmar har bytt luftfilter med anledning av OVK-arbetena.
- Under våren planeras byte av portkoder.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	El	9 406	7 121
	Värme	55 087	50 338
	Extern revisor	19 048	19 000
	Arvoden	45 300	60 000
	Sociala avgifter	6 619	18 852
	Ränta	81 021	83 530
	Förutbetalda avgifter & hyror	297 927	189 657
		514 408	428 498

Styrelsens underskrifter

Vallentuna
ÅKERSBERGA den 5 / 14 2017


Oskar Uno Sköld
Ordförande


Anders Lennart Eriksson
Sekreterare


Timo Otso Ilari Ekholm
Ledamot


Sten Eskil Häggström
Ledamot


Henny Åberg
Ledamot

Min
Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2017



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Runhällen, org. nr 716421-6777

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Runhällen 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 revisionsssed 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 årsredovisningen 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. 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 utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken 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 maskopi, 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 omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor 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 uppmärksamheten 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 identifierat.

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 Runhällen 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

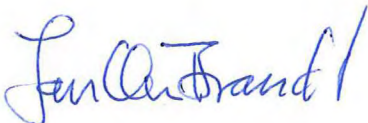
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 9 maj 2017



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor