

Årsredovisning

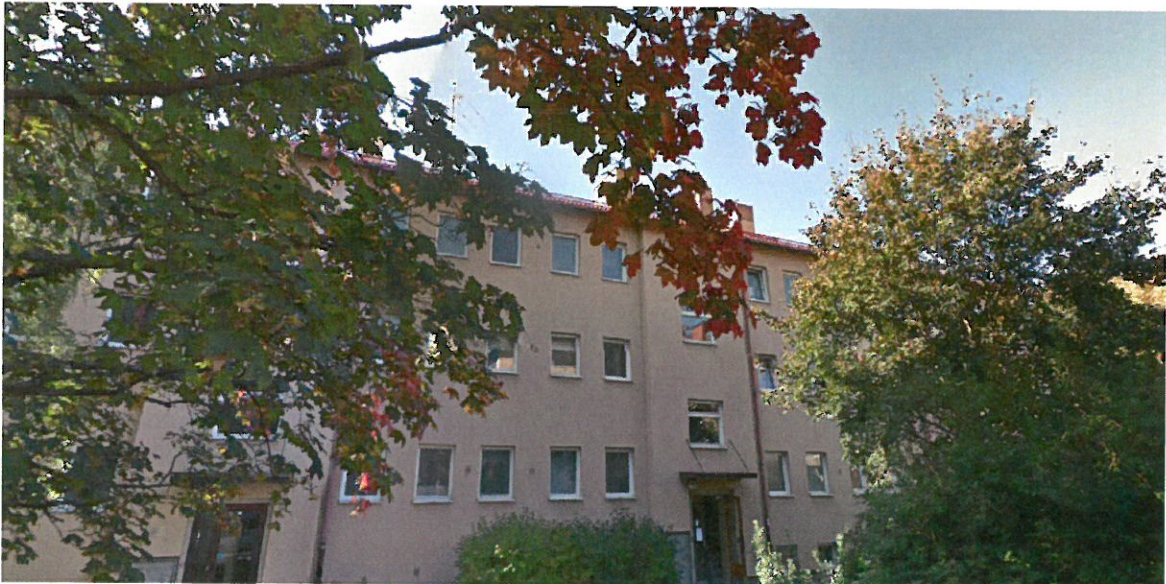
Brf Runn 2

Org nr 769618-9872

Styrelsen för Brf Runn 2

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-5
Nyckeltal	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Brf Runn 2

Storsjövägen 44-48, Årsta

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen förvärvade 2010-08-17 fastigheten Runn 2 i Stockholms kommun.

Tomträtt

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Storsjövägen 44-48. Fastigheten byggdes 1948 och värdeåret är satt till 1961.

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavtal finns till fastigheten.

Tomträttsavgälden är per 2011-12-31 47 800 kr per år. Avtalet löper t o m 2050.

Lägenheter o lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 146 kvm, varav 906 kvm utgör lägenhetsyta och 240 kvm lokalyta

Av lokalytan är 14 kvm uthyrd som lokal, Resterande 226 kvm hänförs till garagen. Garageplatser hyrs endast ut till boende i fastigheten. I dagsläget är det kö till garageplats.

Lägenhetsfördelning

5 st 1 rum och kök med en genomsnittlig yta av 43 kvm

11 st 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 54 kvm

1 st 4 rum och kök med en genomsnittlig yta av 97 kvm

Av dessa lägenheter är 13 upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt.

Föreningen hyr ut 1 lokal samt 3 garageplatser.

Avgifter och hyror

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,9 % av föreningens totala intäkter.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Vardia. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2013;

Byggnad	7 632 000
Mark	<u>6 400 000</u>
	14 032 000

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig 10 år framåt. Planen uppdateras kontinuerligt.

Genomfört underhåll, kr	År	Belopp
Bergvärme	2012	897 tkr
Uppgradering fastighetsel	2012	
Takreovering	2011	
Omläggning av sophantering	2011	

Det planerade underhållsbehovet av fastigheten är beräknat till 250 tkr för det närmaste 5-10 årsperioden

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus. Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning alternativt avsättes till föreningens fond för fastighetsunderhåll. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Byte Elstammar	2016-2020	250

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-06-26 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades i samband med detta.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2008-06-26.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter var för sig.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 16 st medlemmar fördelade på 13 st medlemslägenheter samt 4 hyresgäster.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av ADB Fastighetsservice samt ED's städfirma för trappstädning

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015 haft följande sammansättning

Lars Wellander	Ledamot, ordf
Christine Millberg	Ledamot
Jens Sjöwall-Wahlöö	Ledamot
Daniel Vartanyan	Suppleant

Revisorer

Gabriella Ullerkrans, Vårberg
Revisionsbyrå

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 3 protokollförda möten.

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter var för sig. (har tecknats av Lars Wellander och Christine Millberg)

Årets överlåtelse

Två överlåtelse har gjorts under året

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 100 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 440 kr.

Årets händelser

Inga större investeringar har gjorts.

Filmning av avloppsrör i källare visade att det finns en skada på en av förgreningarna till en av avloppsstammarna i port 44.

Lagning av skada kommer ske under våren.

Framtida utveckling

Pågående arbeten

- Reparation av avloppsrör i källaren.
- Framtagning av ny Underhållsplan 10 år.
- Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) kommer utföras under våren.
- Eventuellt införskaffande av en ytterligare tvättmaskin till tvättstugan.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi har stadigt förbättrats de senaste åren och visar i år på ett positivt resultat. Den positiva utvecklingen beror främst på sjunkande räntekostnader

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Balanserat resultat	-1 101 368
Årets resultat	<u>5 894</u>
	-1 095 474

Styrelsen föreslår stämman att

Att till yttre fond avsättes	42 000
I ny räkning överföres	<u>-1 137 474</u>
	-1 095 474

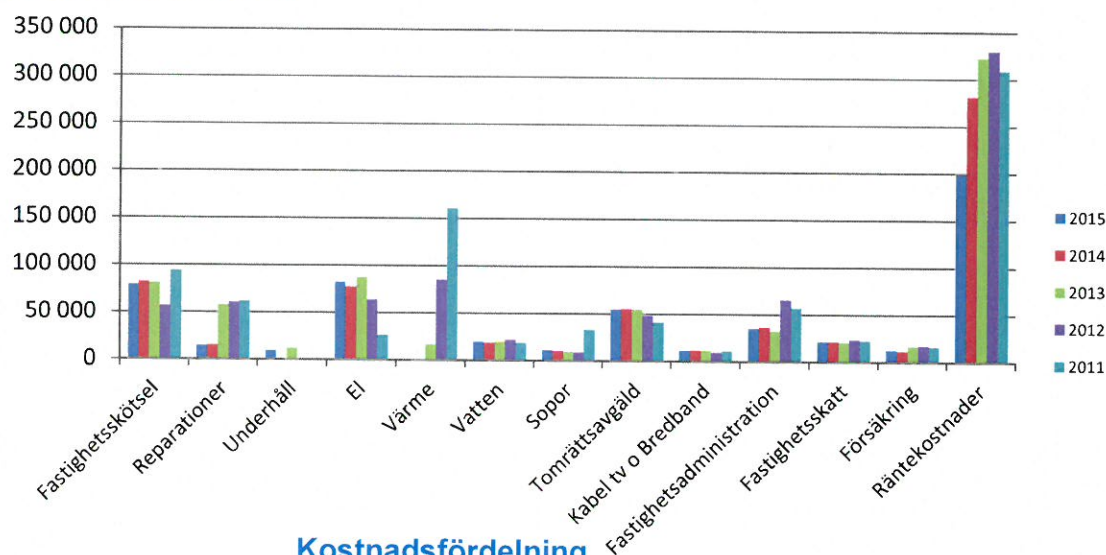
Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Flerårsöversikt	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Rörelseintäkter	766 713	758 935	792 095	746 782	611 507
Res. efter finansiella poster	5 894	-71 180	-159 350	-241 621	-421 461
Soliditet (%)	53,34%	53,34%	53,38%	53,80%	54,29%
Årsavgift/kvm bostadsrättyta, kr	716	716	714	709	540
Lokalhyror per kvm lokalyta, kr	500	500	500	500	623
Lån per kvm bostadsrättyta, kr	12 135	12 204	12 233	12 252	12 262
Lån per total uthyrd kvm	7 772	7 816	7 835	7 848	7 853
Genomsnittlig skuldränta %	2,22%	3,13%	3,59%	3,66%	3,26%
Fastighetens belåningsgrad	47,40%	47,14%	46,73%	46,29%	48,04%

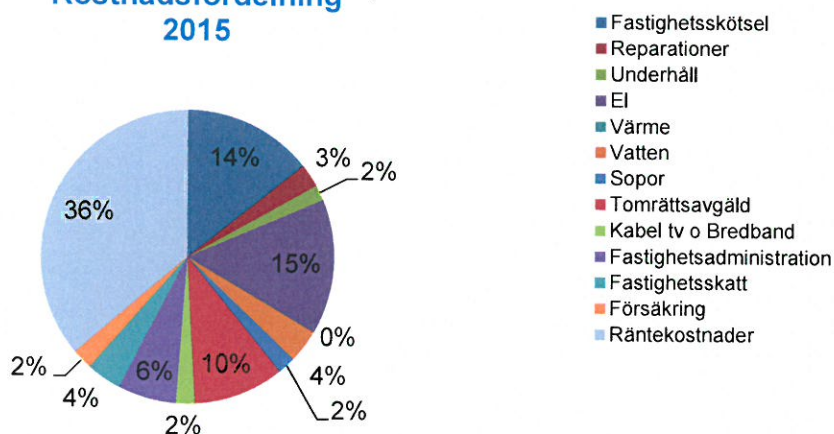
*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Tabeller och Grafer

Kostnadsutveckling



Kostnadsfördelning 2015



RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	766 715	758 936
Summa rörelseintäkter		766 715	758 936
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-314 702	-300 699
Övriga externa kostnader	3	-35 055	-36 365
Avskrivningar enligt plan	4	-212 396	-212 396
Summa rörelsekostnader		-562 153	-549 460
Rörelseresultat		204 562	209 476
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		24	476
Räntekostnader fastighetslån		-198 692	-281 133
Resultat efter finansiella poster		5 894	-71 181
ÅRETS RESULTAT		5 894	-71 181

BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 430 279	11 430 279
Yttre reparationsfond		53 813	11 813
		11 484 092	11 442 092
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 101 368	-988 187
Årets resultat		5 894	-71 181
		-1 095 474	-1 059 368
Summa eget kapital		10 388 618	10 382 724
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	8 831 003	8 932 915
		8 831 003	8 932 915
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	76 088	24 500
Leverantörsskulder		78 391	73 090
Skatteskulder		0	20 996
Övriga kortfristiga skulder		656	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	57 150	48 898
		212 285	167 484
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 431 906	19 483 123
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	10	10 000 000	10 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	204 562	209 476
Årerföring gjorda avskrivningar	212 396	212 396
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	416 958	421 872
Erhållen ränta	24	476
Erlagd ränta	-198 692	-281 133
Kassaflöde från den löpande verksamheten	218 290	141 215
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	18 680	-1 768
Leverantörsskulder- förändring	5 301	-20 732
Övriga kortfr. fordringar - förändring	-12 088	-7 493
Kassaflöde från rörelseresultat	11 893	-29 993
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-50 324	-21 477
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 324	-21 477
Årets kassaflöde	179 859	89 745
Likvida medel vid årets början	404 420	314 675
Likvida medel vid årets slut	584 279	404 420

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2009:1

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:

Byggnader	1%
Fastighetsförbättringar	2%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 243 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 243 kr per lägenhet.

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.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Inga styrelsearvoden har utbetalats.

NOTFÖRTECKNING

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2015-01-01		2014-01-01	Kr
	2015-12-31	per/m2	2014-12-31	per/m2
Årsavgifter bostadsrätt	525 569	716	525 569	716
Hyresintäkter bostäder	206 271	1 199	200 046	1 163
Hyresintäkter lokaler	7 000	500	7 000	500
Hyresintäkter garage o p-plats	25 200	112	25 200	112
Övriga tillägg	2 670		1 113	
Övriga intäkter	5		8	
Summa	766 715		758 936	

Not 2 Driftkostnader

	2015-01-01	Kr	2014-01-01	Kr
	2015-12-31	per/m2	2014-12-31	per/m2
<u>Fastighetsskötsel</u>				
Fastighetsskötsel entreprenad	-33 072	-29	-31 563	-28
Städning	-42 853	-37	-40 350	-35
Material	-100	0	-2 576	-2
Bevakning o Besiktningskostnader	-2 647	-2	-7 140	-6
Summa	-78 672		-81 629	
<u>Reparationer</u>				
Reparation installationer	-6 388	-6	-14 519	-13
Reparation utvändigt	-6 075	-5	0	0
Reparation tomt	-1 682	-1	-99	0
Summa	-14 145		-14 618	
<u>Underhåll</u>				
Underhåll huskropp utvändigt	-9 125	-8	0	0
Summa	-9 125		0	
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>				
El	-81 961	-72	-76 880	-67
Värme	-53	0	-57	0
Vatten o avlopp	-19 820	-17	-18 356	-16
Sophämtning	-11 152	-10	-10 372	-9
Kabel tv, bredband, porttelefon	-11 360	-10	-11 364	-10
Summa	-124 346		-117 029	
<u>Avgälder, skatter och försäkringar</u>				
Tomrättsavgäld	-54 500	-48	-54 500	-48
Fastighetsförsäkring	-12 463	-11	-11 594	-10
Fastighetskatt/ -avgift	-21 451	-19	-21 329	-19
Summa	-88 414		-87 423	
Summa driftkostnader	-314 702		-300 699	

Not 3 Övriga externa kostnader	2015-01-01	Kr	2014-01-01	Kr
	2015-12-31	per/m2	2014-12-31	per/m2
Förvaltningsarvode	-21 330	-19	-21 330	-19
Förhandlingsarvoden	-556	0	-556	0
Revisionsarvoden	-5 128	-4	-5 891	-5
Övriga administrationskostnader	-8 041	-7	-8 588	-7
Summa	-35 055		-36 365	
Not 4 Avskrivningar enligt plan	2015-01-01		2014-01-01	
	2015-12-31		2014-12-31	
Avskrivningar på byggnader	-185 487		-185 487	
Avskrivningar på fastighetsförbättring	-26 909		-26 909	
Summa	-212 396		-212 396	
Not 5 Byggnader, mark och markanläggning				
Byggnader	2015-12-31		2014-12-31	
Ingående anskaffningsvärde	19 894 060		19 894 060	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 894 060		19 894 060	
Ingående avskrivningar enligt plan	-892 092		-679 696	
Årets avskrivningar enligt plan	-212 396		-212 396	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 104 488		-892 092	
Utgående redovisat värde	18 789 572		19 001 968	
Utgående bokfört värde	18 789 572		19 001 968	
Taxeringsvärden				
Byggnader	7 632 000		7 632 000	
Mark	6 400 000		6 400 000	
Summa	14 032 000		14 032 000	

Not 6 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Tomträttsavgäld	13 625	13 625
Förutbetalda räntekostnader/amorteringar	31 663	23 898
Förutbetald försäkring	7 944	7 653
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnader	2 840	5 820
Summa	56 072	50 996

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Yttre repfond	Balansera t resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 430 279	11 813	-988 187	-71 181
Förändring yttre fond enligt stämmobeslut		42 000	-113 181	71 181
Årets resultat				5 894
Belopp vid årets utgång	11 430 279	53 813	-1 101 368	5 894

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2015-12-31	2014-12-31
SBAB	1,86%		2 975 000	3 000 000
SBAB	2,27%		2 957 787	2 971 074
SBAB	1,86%		2 185 597	2 194 074
SBAB	1,96%		788 707	792 267
Kortfristig del			-76 088	-24 500
Summa			8 831 003	8 932 915
Nästa års beräknade amortering			76 088	24 500
Amortering år 2-5			304 352	98 000
Amortering efter år 5			8 450 563	8 810 415
Summa skuld			8 831 003	8 932 915

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda avgifter	45 164	40 306
Upplupen EI	11 986	8 562
Summa	57 150	48 898

Not 13 Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
Summa	10 000 000	10 000 000

Årsta / 2016

Lars Wellander

Jens Sjöwall-Wahlöö

Christine Millberg

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2016

Gabriella Ullerkrans
Godkänd Revisor