

Årsredovisning

2017

Brf Runö Park

Org nr 769620-8979

Styrelsen för Brf Runö Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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.

Styrelsen har sitt säte i Österåker.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket / Patent och Registreringsverket 2016-05-10.

Den ekonomiska planen registrerades 2010-02-23 av Bolagsverket och föreningen förvärvade fastigheten Husby 4:26 vid köp kvartal 1 2010 av samtliga aktier i Runö Park Fastighets AB, 556492-4831 med adress Företagsallén 2, 184 92 Åkersberga.

Byggnaden uppfördes år 1991 på tomten Husby 4:26 med tomtareal om 3131 kvm och omfattas av 51 lägenheter och 1 lokal tom 2015 och from 2015 53 lägenheter och 1 lokal.

Lägenhetsfördelning:

53 st 1 rum och kök Total bostadsyta: 1 004 kvm Total lokalyta: 125 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Styrelsen har bestått av:

För tid före 2017-04-04:

Ordförande Tony Schrenckh
Sekreterare Michael Nordlund
Kassör Carina Wegersjö Begrström
Ledamot Christer Bergström
Ledamot Anders Lundin
Ledamot Juha Kustila

För tid efter 2017-04-04:

Ordförande Tony Schrenckh Avgångt 2017-06-13
Ledamot Michael Nordlund
Ledamot Anders Lundin
Ledamot Juha Kustila
Ledamot Patrik Hansson
Ledamot Gabriella Incusci

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie Alf Persson, Juridikon
Suppleant Utses av Juridikont

Valberedning

Arne Bergman och Monica Bergman

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden samt Föreningsstämma som ägde rum 2017-04-04

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 96 408 kronor.

Under 2017 har vi i fastigheten gjort:

Stamspolning i alla lägenheter.

Ny belysning inomhus i korridor och allmänna utrymmen/utomhus.

Check av 10 punkter i lägenheter såsom ventilation, sprinklersystem, element, spisfläktar, duschrum, el, fönster.

Föreningen har haft vår och höststädning.

Trädgård-Större beskärning av träd, buskar samt borttagning av träd o buskar vid fasader.

Reparation av värmeelementens termostater i lägenheter.

Tagit in offerter samt val av teknisk förvaltning.

Reparation av reglerventil i värmesystemet.

Reparation av torktumlare i tvättstuga.

Inköp av material och färg för utökning av parkeringsplatser.

Tagit in offerter för reparation av cateringkök.

Tagit in offerter på nyläggning av våtrumsgolv i tvättstuga, detta pga obefintligt fall, allt läckage rinner ut i entréplan.

Tagit in offerter på byte av bänkskiva i allmänt kök (gamla skivan är spräckt).

Reparation av utebelysning.

Anställt fastighetsskötare Juha.
Reparation av tre stycken vattenskador i gårdslägenhet.
Tagit in offerter samt val av bredbandsleverantör.



Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 8 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 35 andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Årsavgifter

Månadsavgiften har varit oförändrad under året.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018= 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2018=455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Stadgeändring

Stadgeändring gjordes 2016-10-05. Det var §10 som ändrades till följande lydelse:

"Bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand. Avgift för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst tio procent av prisbasbeloppet. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten."

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	1 404	1 431	1 465	1 586
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-260	174	-21	126
Soliditet (%)	71	71	71	69
Kassalikviditet (%)	209	270	189	465
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	37	37	0	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	131	94	57	57
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	906	906	906	993
Lån kronor per kvm yta	6 699	6 699	6 699	7 416

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Bokföring av avsättning och ianspråktagande sker efter stämmobeslut.

Förändring eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse - avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Tota
Belopp vid årets ingång	19 045 790	0	94 266	-1 009 446	173 692	18 304 302
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			37 371	-37 371		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				173 692	-173 692	
Justering upplåtelseavg						
Årets resultat					-259 631	-259 631
Belopp vid årets utgång	19 045 790	0	131 301	-873 125	-259 631	18 044 671

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-873 125
årets förlust	-259 631
	-1 132 756

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	37 371
i ny räkning överföres	-1 170 127
	-1 132 756

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 404 080	1 430 733
Övriga rörelseintäkter		64 514	87 829
Summa rörelseintäkter		1 468 594	1 518 562
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 216 639	-890 829
Övriga externa kostnader	5	-158 131	-114 334
Personalkostnader	6	-147 820	-106 143
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-87 186	-87 186
Summa rörelsekostnader		-1 609 776	-1 198 492
Rörelseresultat		-141 182	320 070
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 449	-146 380
Summa finansiella poster		-118 449	-146 378
Resultat efter finansiella poster		-259 631	173 692
Resultat före skatt		-259 631	173 692
Årets resultat		-259 631	173 692

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	24 588 305	24 675 491
Summa materiella anläggningstillgångar		24 588 305	24 675 491
Summa anläggningstillgångar		24 588 305	24 675 491
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	677 445	758 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	19 878	24 912
Summa kortfristiga fordringar		697 323	783 270
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		193 315	228 433
Summa kassa och bank		193 315	228 433
Summa omsättningstillgångar		890 638	1 011 703
SUMMA TILLGÅNGAR		25 478 943	25 687 194

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 045 790	19 045 790
Yttre reparationsfond		131 637	94 266
Summa bundet eget kapital		19 177 427	19 140 056
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-873 125	-1 009 446
Årets resultat		-259 631	173 692
Summa fritt eget kapital		-1 132 756	-835 754
Summa eget kapital		18 044 671	18 304 302
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	7 000 000	7 000 000
Övriga skulder		7 500	7 500
Summa långfristiga skulder		7 007 500	7 007 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		97 288	90 130
Skatteskulder		-709	0
Övriga skulder	12	351	151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	329 842	285 111
Summa kortfristiga skulder		426 772	375 392
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 478 943	25 687 194

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar* (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	200 år
-----------	--------

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter lokaler	252 540	248 000
Hysesintäkter garage och p-platser	46 800	46 800
Årsavgifter bostäder	946 740	946 740
Hysesbortfall ./.	-1 000	0
Debiterade avgifter	159 000	188 693
Övriga ersättningar och intäkter	6 188	31 828
Vidarefakturerering externt ej momspliktigt	45 122	43 195
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 204	13 306
	1 468 594	1 518 562

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	96 408	95 285
	96 408	95 285

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	45 150	38 282
Besiktning / Serviceavtal	41 164	32 646
Fastighetsel	316 278	295 411
Uppvärmning	260 624	213 490
Vatten	155 370	119 118
Sophämtning	71 362	28 282
Fastighetsförsäkring	26 719	19 995
Kabel-TV / Internet	0	1 521
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	46 800	46 800
Självrisk/reparation försäkringsskador	156 763	0
	1 120 230	795 545

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	39 143	24 843
Revisionsarvode	26 250	11 750
Förvaltningsarvode	67 066	64 797
Övriga förbrukningsinventarier/material	20 675	7 994
Föreningsavgifter	4 997	4 950
	158 131	114 334



Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	120 854	74 150
Sociala avgifter	26 966	31 993
	147 820	106 143

Styrelsearvodet avser 2017 samt del av 2016.

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	17 437 170	17 437 170
Ingående anskaffningsvärden mark	7 834 092	7 834 092
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 271 262	25 271 262
Ingående avskrivningar	-595 771	-508 585
Årets avskrivningar	-87 186	-87 186
Utgående ackumulerade avskrivningar	-682 957	-595 771
Utgående redovisat värde	24 588 305	24 675 491
Taxeringsvärden byggnader	9 752 000	9 752 000
Taxeringsvärden mark	2 705 000	2 705 000
	12 457 000	12 457 000

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	5 220	194
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	672 225	757 457
Skattefordringar	0	707
	677 445	758 358

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 878	24 912
	19 878	24 912

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	2,071	Löpande	7 000 000	7 000 000
			7 000 000	7 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 000 000 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	7 750 000	7 750 000
	7 750 000	7 750 000

Not 12 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	-351	-151
	-351	-151

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

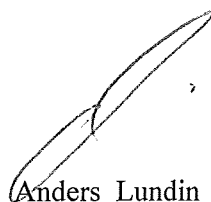
	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden	89 600	60 800
Upplupna sociala avgifter	28 152	27 800
Upplupna räntekostnader	0	24 155
Förskottsbetalda hyror och avgifter	136 647	126 175
Upplupna uppvärmningskostnader	28 809	23 207
Upplupna elavgifter	26 509	10 956
Beräknat arvode för revision	13 125	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 000	0
Upplupna reparationer och underhållskostnader	0	12 019
	329 842	285 112

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Styrelsen har inget speciellt att rapportera.

Åkersberga 2018-04-12



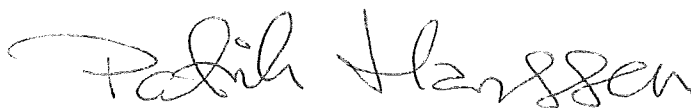
Juha Kustila



Anders Lundin



Michael Nordlund

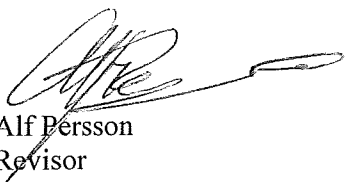


Patrik Hansson



Gabriella Incusci

Min revisionsberättelse har lämnats . 2018-04-16



Alf Persson
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till

Föreningsstämman i **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Runö Park**,
769620-8979

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **BRF Runö Park** för föreningens verksamhetsår, omfattande räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

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

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 bedöma 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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige samt enl Bfnar 2009:1 och 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar K2.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen. Jag tillstyrker styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16 april 2018



Alf Persson