

Årsredovisning för

Brf Runan

725000-1125

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	8
Upplysningar till balansräkning	9
Not Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Runan, 725000-1125 får härmed avge årsredovisning för 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål 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 skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Norrköping.

Styrelsesammansättning

Ordförande

Hilma Wahlström

Ordinarie ledamöter

Fredrik Ekström

Anna Wennergren Gros

Suppleanter

Niklas Ringborg

Hans Noack

Daniel Edvardsson

Auktoriserad revisor

Johan Westerdahl, KPMG AB

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Förvaltning

Föreningen har biträtts i förvaltningen av FF-Fastighetsservice AB.

Sammanträden

Under bokföringsåret har fem stycken sammanträden hållits. Ordinarie föreningsstämma har hållits den 21 maj 2019.

Försäkringar

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar Östgöta.

aw

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Hällristningen 10

Adress: Albrektsvägen 108

Byggår: 1942

Taxeringsvärde: 10 144 000 varav byggnadsvärde 5 490 000 kronor

Total boyta: 768 m²

Fastighetens areal: 1306m²

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök: 24

Lokal: 1

P-platser: 7

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastigheten består av 24 lägenheter med 1 rum och kök. Det har under år 2019 skett tre överlåtelser.

Under året har renovering av utsidan utförts. Även grunden och delar av fasaden har blivit målat. Nya postlådor har satts upp i trapphuset för att underlätta för brevbäraren.

Ett nytt sophanteringssystem med stängda soputrymmen har upprättats för att förbättra miljön på gården och minska nedskräpningen.

Styrelsen har skickat ut ett informationsbrev om föreningen till samtliga medlemmar. Styrelsen har också uppdaterat köllistan för parkeringsplatserna.

Under året har föreningen beställt en underhållsplan som visar framtida renoveringsbehov. Styrelsen har även tagit in offert på att bygga förråd till de lägenheter som saknar ett. Inget beslut har fattats i frågan.

oh

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	656 831	654 400	653 101	654 200
Resultat efter finansiella poster	-63 746	43 981	-491 935	82 691
Soliditet, %	17,5	21,6	14,3	40,0
Balansomslutning	1 197 425	1 265 861	1 597 350	1 804 331
Årsavgift per kvm	804	807	807	807
Lån per kvm	1 007	1 071	1 136	1 200
Elkostnad per kvm	41	32	26	24
Värmekostnad per kvm	221	237	234	218
Vattenkostnad per kvm	39	65	59	59

Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	34 000	70 278	124 925	43 981
Resultat disp enligt stämmobeslut			43 981	-43 981
Avsättning till underhållsfond		19 000	-19 000	
Årets resultat				-63 746
Belopp vid årets slut	34 000	89 278	149 906	-63 746

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	149 906
Årets resultat	-63 746
Totalt	86 160
Disponeras för	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	194 248
Balanseras i ny räkning	-108 088
Summa	86 160

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Handwritten mark

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	656 831	654 400
Övriga rörelseintäkter		-	1 055
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>656 831</u>	<u>655 455</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och fastighetsadministration	2	-612 173	-507 651
Personalkostnader	3	-33 308	-28 241
Avskrivningar		-62 520	-62 517
Summa rörelsekostnader		<u>-708 001</u>	<u>-598 409</u>
Rörelseresultat		<u>-51 170</u>	<u>57 046</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 576	-13 065
Summa finansiella poster		<u>-12 576</u>	<u>-13 065</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-63 746</u>	<u>43 981</u>
Resultat före skatt		<u>-63 746</u>	<u>43 981</u>
Årets resultat		<u>-63 746</u>	<u>43 981</u>

ow

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	753 392	815 912
Summa materiella anläggningstillgångar		753 392	815 912
Summa anläggningstillgångar		753 392	815 912
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	2 152
Övriga fordringar		22 904	20 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 070	26 424
Summa kortfristiga fordringar		64 974	49 248
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		150 000	150 000
Summa kortfristiga placeringar		150 000	150 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		229 059	250 701
Summa kassa och bank		229 059	250 701
Summa omsättningstillgångar		444 033	449 949
SUMMA TILLGÅNGAR		1 197 425	1 265 861

Oh

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		34 000	34 000
Fond för yttre underhåll		89 278	70 278
Summa bundet eget kapital		<u>123 278</u>	<u>104 278</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		149 906	124 925
Årets resultat		-63 746	43 981
Summa fritt eget kapital		<u>86 160</u>	<u>168 906</u>
Summa eget kapital		<u>209 438</u>	<u>273 184</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	<u>724 164</u>	<u>773 484</u>
Summa långfristiga skulder		<u>724 164</u>	<u>773 484</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	49 320	49 320
Leverantörsskulder		86 749	50 775
Skatteskulder		6 832	-
Övriga skulder		668	1 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	<u>120 254</u>	<u>118 033</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>263 823</u>	<u>219 193</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 197 425</u>	<u>1 265 861</u>

02

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Antal år</i>	<i>Slutår</i>
Materiella anläggningstillgångar:		
-Fönster och tak	40	2034
-Relining av stammar	20	2026
-Renovering av trapp	10	2017
-Elarbeten i trapphus	10	2017
-Byte av ventiler	10	2018

du

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hysesintäkter lokal	26 244	23 427
Hysesintäkter p-plats	18 467	16 800
Årsavgifger bostäder	617 647	619 799
Påminnelseavgifter	500	400
Hysesbortfall	-6 000	-6 000
Öresutjämning	-27	-26
Summa	656 831	654 400

Not 2 Driftskostnader och fastighetsadministration

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel	55 446	51 042
Städning	44 701	43 415
Reparation & Underhåll	35 975	35 630
Gård & Park	10 206	-
El	31 287	24 886
Värme	169 494	182 369
Vatten	29 965	49 708
Sophantering	16 461	22 414
Snöröjning	3 410	3 104
Övriga driftskostnader	325	125
Försäkringspremie	11 304	9 640
Kabel-TV	-	2 630
Övriga kostnader	22 250	-
Fastighetsskatt	31 384	20 871
Planerat Underhåll	66 333	-
Kontorsmaterial	17 449	-
Revislonsarvoden	19 750	20 500
Förvaltningsarvode	34 866	32 032
Övr Förvaltningskostnad	8 779	7 369
Bankkostnader	2 788	1 916
Summa	612 173	507 651

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	25 800	22 000
Summa	25 800	22 000
Sociala kostnader	7 508	6 241
Summa	33 308	28 241

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal

OK

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
Byggnad	163 179	163 179
Mark	69 934	69 934
Standardförbättringar	1 868 531	1 868 531
	<u>2 101 644</u>	<u>2 101 644</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början		
Byggnader	-163 179	-163 179
Standardförbättringar	-1 122 553	-1 060 036
-Årets avskrivning enligt plan	-62 520	-62 517
	<u>-1 348 252</u>	<u>-1 285 732</u>
Redovisat värde vid årets slut	753 392	815 912

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek 946054	rörligt	1,70%	214 645	222 425
Stadshypotek 946052	rörligt	1,70%	48 551	51 075
Stadshypotek 963202	2020-04-30	1,45%	158 400	193 600
Stadshypotek 946053	rörligt	1,70%	351 888	355 704
			<u>773 484</u>	<u>822 804</u>
Skuld som förfaller inom 1 år			49 320	49 320
Skuld som förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen			197 280	197 280
Skuld som förfaller senare än fem år från balansdagen			526 884	576 204
			<u>773 484</u>	<u>822 804</u>

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupet arvode 2017	-	4 200
Upplupna utgiftsräntor	2 126	1 989
Förutbetalda avgifter	35 187	32 282
Upplupna kostnader	62 941	59 562
Beräknat arvode revision	20 000	20 000
	<u>120 254</u>	<u>118 033</u>

22

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	1 377 000	1 377 000
Summa ställda säkerheter	1 377 000	1 377 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

Underskrifter

Norrköping 2020- 04- 29



Hilma Wahlström
Styrelseordförande

Fredrik Ekström



Anna Wennergren Gros

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020- 05- 04



KPMG AB
Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Runan, org. nr 725000-1125

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår 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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och Inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlopande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovinningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 4 maj 2020

KPMG AB

Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor

