

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Huddinge Runan

Org.nr. 769627-8915

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- tilläggsupplysningar	7
- underskrifter	10

Brf Huddinge Runan

Org.nr. 769627-8915

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Runan har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 1 april 2014. Fastigheten Huddinge Runan 1, med adresser Solfagravägen 1-17 samt Runvägen 1-5, förvärvades 2014-10-06

Fastigheten innefattar 4 byggnader uppförda i fyra våningsplan, 156 bostadslägenheter, BOA 9319, LOA 269 kvm

Styrelse, revisorer

Linda Lehto	Ledamot och ordförande
Roger Stahre	Ledamot och driftansvarig
Daniel Strachal	Ledamot och kassör
Malin Leek	Ledamot och kassör
Edvin Gracic	Ledamot
Fredrik Avervik	Ledamot
Göran Lindqvist	Suppleant
Marion Melbi	Suppleant
Serkan Konce	Suppleant

Revisor: Niclas Adersten, aukt.revisor

Ledamöter som avgått under året

Pethra Granath
Emelie Gustavsson
Lenny Eriksson

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under 2015 haft 8 protokollförda möten samt ett konstituerande möte. Därutöver har styrelsen haft kontakt dagligen i flera föreningsaktiviteter.

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtt av Bergman & Partner AB. Den tekniska förvaltningen har utförts av Driftia AB

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad med tillägg av styrelseförsäkring genom Brandkontoret.

Föreningsfrågor och medlemmar

Föreningen är ur skattesynpunkt en äkta bostadsrättsförening

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	157
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	59
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	34
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång	182

Föreningsaktiviteter

Föreningen har haft två städdagar, den 10 maj och den 11 oktober. Första dagen var välbesök med uppskattad korvgrillning efter utförd arbetsinsats. Skandiamäklarna var på plats för att svara på frågor och bjuda på förfriskningar. På höststädningen hade täckbark köpts in för utplacering i rabatterna. Även ljung var inköpt för plantering i krukor. Barnen roades med tipspromenad och fick fina priser efter genoförd promenad.

Under året har 5 nyhetsbrev utkommit varav det sista även utdelats i brevlådor.

Genomförda renoveringar

- Utbyte av armaturer i källargångar, portar samt utanför portarna.
- Badrumen har sts över för att säkerställa att Wallenstams tidigare renovering inte skulle förorsaka läckage.
- Elstolpar vid parkeringsplatserna är ordninggjorda

Brf Huddinge Runan

Org.nr. 769627-8915

- Garageportar utbyta
- Översyn av yttertak och lagning av akuta skador
- Översyn av fläktar och fläktsystem
- Byte av radiatorer i de flesta garage och i alla källargångar. I gångarna har även monterats påkörningsskydd och nya ventiler
- Förvaringshyllor i barnvagnsrummen
- I cykelförråden har cykelställ och ventilationsrör renoverats,
- Fasaderna har setts över upptäckta sprickor och hål har lagats
- Nycklar till förråd har sorterats och märkts upp och samlats i nytt nyckelarkiv.
- Hårutöver har ett antal underhållsarbeten och förbättring utförts. Avloppsbrunnar har slamsugits, hål i asfalt har lagats mm

Planerade arbeten under 2016

- Renovering av yttertak
- Målning av fönsterbleck
- Riktning av påkörda balkong räcken
- Målning och renovering av källargångar
- Slipning och renovering av stengolv i portarna
- Återställning av utrustning till skyddsrum

Ekonomi och administration

Kontinuerligt arbete pågår för att sänka föreningens kostnader.

Flerårsöversikt

	2015	2014
Nettoomsättning	6 896 386	4 044 064
Resultat efter finansiella poster	-1 659 439	-1 293 180
Soliditet (%)	55,60	50,95
Balansomslutning	278 921 471	284 660 436
Belåning per kvm	12 340	0
Årsavgifter per kvm	611	0

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-1 613 180
Årets resultat	-1 659 439
	<hr/>
	-3 272 619
Förslag till disposition:	
Avsättning till reservfond	800 000
Balanseras i ny räkning	-4 072 619
	<hr/>
	-3 272 619

Förestående takrenovering motiverar avsättning till yttre fond med kr 800 000.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.



Brf Huddinge Runan

Org.nr. 769627-8915

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	6 896 386	4 044 064
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>6 896 386</u>	<u>4 044 064</u>
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	2	-3 797 799	-910 146
Övriga externa kostnader	3	-232 539	-1 135 166
Personalkostnader		-264 751	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 935 284	-437 752
Summa rörelsekostnader		<u>-6 230 373</u>	<u>-2 483 064</u>
Rörelseresultat		666 013	1 561 000
Finansiella poster			
Räntekostnader		-2 325 452	-2 854 180
Summa finansiella poster		<u>-2 325 452</u>	<u>-2 854 180</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 659 439	-1 293 180
Resultat före skatt		-1 659 439	-1 293 180
Årets resultat		<u>-1 659 439</u>	<u>-1 293 180</u> NA

Brf Huddinge Runan

Org.nr. 769627-8915

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Byggnader och mark	4	264 602 939	266 525 773
Värdehöjande renoveringar		990 672	
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>154 510</u>	<u>31 725</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		265 748 121	266 557 498

Summa anläggningstillgångar

265 748 121

266 557 498

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		59 953	50 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>86 686</u>	<u>93 341</u>
Summa kortfristiga fordringar		146 639	143 364

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>13 026 711</u>	<u>17 959 574</u>
Summa kassa och bank		13 026 711	17 959 574

Summa omsättningstillgångar

13 173 350

18 102 938

SUMMA TILLGÅNGAR

278 921 471

284 660 436 

Brf Huddinge Runan

Org.nr. 769627-8915

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Bundet eget kapital	6		
Medlemsinsatser		156 422 703	146 341 987
Yttre fond		320 000	0
Summa bundet eget kapital		<u>156 742 703</u>	<u>146 341 987</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 613 180	0
Årets resultat		-1 659 439	-1 293 180
Summa fritt eget kapital		<u>-3 272 619</u>	<u>-1 293 180</u>
Summa eget kapital		153 470 084	145 048 807
Långfristiga skulder			
Banklån	7	115 000 000	115 000 000
Wallenstam	8	8 837 505	18 918 221
Summa långfristiga skulder		<u>123 837 505</u>	<u>133 918 221</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	9	131 663	217 391
Skulder till intresseföretag		0	0
Skatteskulder		288 471	0
Förfallen skuld till Wallenstam amort. revers			4 081 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 193 748	1 394 238
Summa kortfristiga skulder		<u>1 613 882</u>	<u>5 693 408</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		278 921 471	284 660 436

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER**Ställda säkerheter**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning		115 000 000	115 000 000
Summa ställda säkerheter		<u>115 000 000</u>	<u>115 000 000</u>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

NA

Brf Huddinge Runan

Org.nr. 769627-8915

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Redovisningsprincip enligt K2

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark	100
Elinstallationer	25
Uppgraderade garagedörrar	20

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter	4 657 348	1 016 449
	Hysesintäkter	1 772 067	576 777
	Park o förråd	424 002	104 838
	Ersättning från Wallenstam för pb	0	2 346 000
		<u>6 853 417</u>	<u>4 044 064</u>

Not 2	Direkta fastighetskostnader	2015-12-31	2014-12-31
	Fjärrvärme	1 248 339	262 100
	Vatten o avlopp	216 167	49 782
	El	242 974	64 005
	Undercentral	1 871	11 050
	Renhållning	300 739	10 162
	Fastighetsskötsel	224 487	50 674
	Städning	159 454	41 487
	Snöröjning	99 498	40 750
	Rep o underhåll	565 506	137 783
	Tvättstuga	30 213	49 704
	Gård	234 913	42 975
	Lås	43 078	34 703
	Fastighetsförsäkring	99 534	23 451
	Abonemangsavgift Kabel TV	70 903	44 863
	Komm fastighetsavgift	193 908	45 353
	Fastighetsskatt	50 990	1 304
	Rep o underhåll hyresrätter	15 225	0
		<u>3 797 799</u>	<u>910 146</u>

Jämförelsesiffror för 2014 avser perioden 2014-10-01- 2014-12-31

MA

Brf Huddinge Runan

Org.nr. 769627-8915

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3 Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsinventarier	15 278	57 007
Förbrukningsmateriel	7 991	13 459
Kontorsmateriel	1 818	1 579
Trycksaker	0	60
Telefon o porto	805	522
Möteskostnad	1 884	960
Övrig förvaltningskostnad	0	6 760
Ekonomisk förvaltning	142 369	33 916
Konsultarvoden	17 000	1 018 025
Serviceavgift branchorganisation	6 750	2 700
Bankkostnader	5 616	178
Hysesförlust	2 153	0
Revisionsarvode	30 875	0
	<u>232 539</u>	<u>1 135 166</u>

Not 4 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	266 960 000	266 960 000
Värdehöjande renovering	990 672	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>267 950 672</u>	<u>266 960 000</u>
Ingående avskrivningar	-434 227	0
Årets avskrivning värdehöjande renovering	-61 859	0
Årets avskrivningar byggnad	<u>-1 860 975</u>	<u>-434 227</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 357 061</u>	<u>-434 227</u>
Redovisat värde	265 593 611	266 525 773
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	33 228 000	32 355 000
Byggnader	<u>66 871 000</u>	<u>74 462 000</u>
	100 099 000	106 817 000

Avskrivning byggnad 1% per år
 Avskrivning el-installationer, 432 114 kr, 4% per år
 Avskrivning garagedörrar, 107 580, 5% per år

Fastigheten bildades 2014, tax.värde för anskaffningsåret är uppskattat enligt RSV's anvisningar

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden, TM	35 250	0
Tvättmaskiner	0	35 250
El-stolpar	<u>135 235</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	170 485	0
Ingående avskrivningar	-3 525	0
Årets avskrivningar	<u>-12 450</u>	<u>-3 525</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-15 975</u>	<u>-3 525</u>
Utgående redovisat värde	154 510	31 725

Avskrivning el-stolpar 15 år, anskaffningsbelopp 135 235
 Avskrivning TM 10 år anskaffningsbelopp 35 250

Brf Huddinge Runan

Org.nr. 769627-8915

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Not 6 Eget kapital**

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	146 341 987	0	0	0	-1 293 180
Ökning av insatskapital	10 080 716				
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			320 000		-320 000
Årets resultat					-1 659 439
Belopp vid årets utgång	156 422 703	0	320 000	-1 659 439	-3 272 619

Not 7 Föreningens lån

		2015-12-31	2014-12-31
Lån	Tid och villkor		
HB, rta 2,04%	2017-09-30	38 333 000	38 333 000
HB, rta 2,44%	2019-09-30	38 333 000	38 333 000
HB, rta 1,33%	2018-09-30	38 334 000	38 334 000
Wallenstam	-----	8 837 505	18 918 221
		123 837 505	133 918 221

Lånet från Wallenstam löper räntefritt och amorteras vartefter hyreslägenheter upplåtes med bostadsrätt. Amorteringsbeloppet motsvarar insatsen enligt ekonomisk plan för upplåten lägenhet. Lånet har ingen slutbetalningsdag.

Snittränta på föreningens banklån 1,93%

Not 8 Lån Wallenstam

	2015-12-31	2014-12-31
Lån	8 837 505	18 918 221
	8 837 505	18 918 221

Under året har 6 lägenheter upplåtits till Wallenstam. Lgh nr 4, 54, 60, 73, 84 och 90.
Totalt belopp 6 116 896

Not 9 Leverantörsskulder

	2015-12-31	2014-12-31
Södertörns fjärrvärme	109 365	
MFS	9 761	
Lås Arne	164	
Axlås	6 160	
Axlås	1 380	
SRV	4 833	
	131 663	217 391
		217 391

Brf Huddinge Runan

Org.nr. 769627-8915

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Huddinge

2016-05-02

Linda Lehto



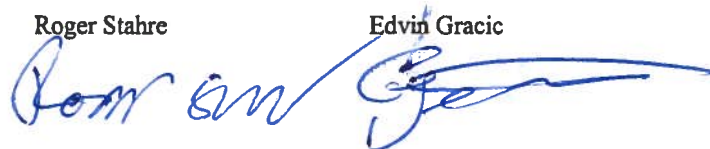
Malin Leek



Daniel Strachal



Roger Stahre



Edvin Gracic

Fredrik Avervik



Min revisionsberättelse har lämnats den 19 maj 2016

Niclas Adersten

Auktoriserad revisor





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Huddinge Runan
Org.nr. 769627-8915

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Huddinge Runan för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Huddinge Runan för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig 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 de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 maj 2016


Niclas Järsten
Auktoriserad revisor