

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Huddinge Runan

Org.nr. 769627-8915

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- noter
- underskrifter

2

4

5

7

10

NA

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

Taxeringsvärde är kr 107 242 000 varav byggnadsvärde kr 68 679 000 och markvärde kr 38 563 000.

Fastighetsskatt är beräknat med 1% på taxeringsvärdet för lokaler, kr 2 242 000. Kommunal fastighetsavgift är beräknat med kr 1 268 per lägenhet, antal lägenheter 156 st.

Styrelse, revisorer

Linda Lehto	Ledamot och ordförande
Roger Stahre	Ledamot och driftansvarig
Daniel Strachal	Ledamot och kassör
Edvin Gracic	Ledamot
Ulf Thunman	Ledamot
Saini Nurmi	Ledamot och kassör
Göran Lindqvist	Suppleant
Karolina Johansson	Suppleant
Andreas Claesson	Suppleant

Revisor: Niclas Adersten, aukt.revisor

Ledamöter som avgått under året

Malin Leek
Fredrik Avervik

Suppleant som avgått under året

Marion Melbi
Serkan Konce

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under 2016 haft 9 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 skattesympunkt en äkta bostadsrättsförening

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	157
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	58
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	34
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång	181

Föreningsaktiviteter

Föreningen har haft en städdag, med uppskattad korvgrillning efter utförd arbetsinsats.

Utfört under 2016

- Renovering av yttertak
- Målning av fönsterbleck
- Målning och renovering av källargångar
- Slipning och renovering av stengolv i portarna

Planerade arbeten under 2017

NA

Brf Huddinge Runan

Org.nr. 769627-8915

- Byte av stödmurar
- Målning av portar
- Komplettering av ytterbelysning
- Återställning av buckliga balkongplåtar

Ekonomi och administration

Kontinuerligt arbete pågår för att sänka föreningens kostnader.

Företagets säte är Huddinge

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 966 705	6 896 386	4 044 064
Resultat efter finansiella poster	-2 670 241	-1 659 439	-1 293 180
Soliditet (%)	54,54	55,60	50,95
Balansomslutning	276 463 607	278 921 471	284 660 436
Belåning per kvm	12 340	12 340	12 340

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Årets resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	156 422 703		320 000		-3 272 619
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma					
Avsättning till yttre fond			800 000		-800 000
Årets resultat					-2 670 241
Belopp vid årets utgång	156 422 703	0	1 120 000	-2 670 241	-6 742 860

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 072 619
I anspråkstagande av yttre fond	1 120 000
Årets resultat	-2 670 241
	<u>-5 622 860</u>

Förslag till disposition:

Avsättning till reservfond	500 000
Balanseras i ny räkning	-6 122 860
	<u>-5 622 860</u>

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

NX

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	<u>6 966 705</u>	<u>6 896 386</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 966 705	6 896 386
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	2	-5 056 118	-3 797 799
Övriga externa kostnader	3	-418 137	-232 539
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	<u>-1 935 284</u>	<u>-1 935 284</u>
Summa rörelsekostnader		-7 409 539	-6 230 373
Rörelseresultat		-442 834	666 013
Finansiella poster			
Ränteintäkter		252	0
Räntekostnader		<u>-2 227 659</u>	<u>-2 325 452</u>
Summa finansiella poster		-2 227 407	-2 325 452
Resultat efter finansiella poster		-2 670 241	-1 659 439
Resultat före skatt		-2 670 241	-1 659 439
Årets resultat		<u>-2 670 241</u> NA	<u>-1 659 439</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	262 803 823	264 664 798
Värdehöjande renoveringar		866 954	928 813
Inventarier, verktyg och installationer	6	<u>142 060</u>	<u>154 510</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		263 812 837	265 748 121
Summa anläggningstillgångar		263 812 837	265 748 121

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 856	59 953
Skattekonto		-104	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>131 755</u>	<u>86 686</u>
Summa kortfristiga fordringar		145 507	146 639
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>12 505 263</u>	<u>13 026 711</u>
Summa kassa och bank		12 505 263	13 026 711
Summa omsättningstillgångar		12 650 770	13 173 350
SUMMA TILLGÅNGAR		276 463 607	278 921 471

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		156 422 703	156 422 703
Yttre fond		<u>1 120 000</u>	<u>320 000</u>
Summa bundet eget kapital		157 542 703	156 742 703
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 072 619	-1 613 180
Årets resultat		<u>-2 670 241</u>	<u>-1 659 439</u>
Summa fritt eget kapital		-6 742 860	-3 272 619
Summa eget kapital		150 799 843	153 470 084
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 9	115 000 000	115 000 000
Skulder till Wallenstam		<u>8 837 505</u>	<u>8 837 505</u>
Summa långfristiga skulder		123 837 505	123 837 505
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	8	307 924	131 663
Skatteskulder		220 228	244 898
Källskatt		39 555	43 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>1 258 552</u>	<u>1 193 748</u>
Summa kortfristiga skulder		1 826 259	1 613 882
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		276 463 607	278 921 471

Brf Huddinge Runan

Org.nr. 769627-8915

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.
Redovisningsprincip enligt K2

Materiella anläggningstillgångar Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader och mark	100
Elinstallationer	25
Uppgraderade garagedörrar	20

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter	4 767 010	4 657 348
Hysesintäkter	1 701 062	1 772 067
Park o förråd	448 697	424 002
Lokal	20 633	0
Överlåtelse o pantsättn. avgift	29 207	0
Övr. intäkt	95	0
	<hr/> 6 966 704	<hr/> 6 853 417

Not 3 Direkta fastighetskostnader	2016	2015
Fjärrvärme	1 369 389	1 248 339
Vatten o avlopp	264 987	216 167
El	227 459	242 974
Undercentral	0	1 871
Renhållning	298 777	300 739
Fastighetsskötsel	234 831	224 487
Städning	199 909	159 454
Snöröjning	101 500	99 498
Rep o underhåll	340 002	565 506
Tvättstuga	46 415	30 213
Lås	15 088	43 078
Fastighetsförsäkring	105 991	99 534
Abonnemangsavgift Kabel TV	94 284	70 903
Kommunal fastighetsavgift	197 808	193 908
Fastighetsskatt	22 420	50 990
Rep o underhåll hyresrätter	78 927	15 225
Takreovering	1 189 775	0
Dörrar	83 100	0
Överlåtelse o pantsättningsavgift	25 702	0
Gård	159 754	234 913
	<hr/> 5 056 118	<hr/> 3 797 799

Brf Huddinge Runan

Org.nr. 769627-8915

NOTER

Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Förbrukningsinventarier	0	15 278
	Förbrukningsmateriel	8 294	7 991
	Kantorsmateriel	2 259	1 818
	Trycksaker	156	0
	Telefon o poro	790	805
	Möteskostnad	3 079	1 884
	Övrig förvaltningskostnad	4 314	0
	Ekonomisk förvaltning	163 569	142 369
	Konsultarvoden	18 531	17 000
	Serviceavgift till branchorganisation	5 850	6 750
	Bankkostnader	3 924	5 616
	Hysesförlust	0	2 153
	Revisionsarvode	33 250	30 875
	Övriga fr tjänster	147	0
	Styrelsearvoden	173 974	0
		<u>418 137</u>	<u>232 539</u>

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	267 950 672	266 960 000
	Värdehöjande renovering	0	990 672
	Utgående anskaffningsvärden	<u>267 950 672</u>	<u>267 950 672</u>
	Ingående avskrivningar	-2 357 061	-434 227
	Årets avskrivningar byggnad	-1 860 975	-1 860 975
	Årets avskrivningar värdeh renov	-61 859	-61 859
	Utgående avskrivningar	<u>-4 279 895</u>	<u>-2 357 061</u>
	Redovisat värde	<u>263 670 777</u>	<u>265 593 611</u>
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	38 563 000	32 355 000
	Byggnader	<u>68 679 000</u>	<u>74 462 000</u>
		107 242 000	106 817 000
	Avskrivning byggnad med 1% per år		
	Avskrivning el-installationer med 4% per år, avskrivningsunderlag 432 114		
	Avskrivning garagedörrar med 5% per år, avskrivningsunderlag 107 580		

Tax.värde 2015 är uppskattat

Not 6	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	170 485	35 250
	El-stolpar	<u>135 235</u>	<u>135 235</u>
	Utgående anskaffningsvärden	170 485	170 485
	Ingående avskrivningar	-15 975	-3 525
	Årets avskrivningar	-12 450	-12 450
	Utgående avskrivningar	<u>-28 425</u>	<u>-15 975</u>
	Redovisat värde	<u>142 060</u>	<u>154 510</u>

Avskrivning el-stolpar 15 år, anskaffningsbelopp 135 235

Avskrivning TM 10 år, anskaffningsbelopp 35 250

MA

Brf Huddinge Runan

Org.nr. 769627-8915

NOTER

Not 7	Långfristiga skulder		2016-12-31	2015-12-31
	Lån	Tid och villkor		
	Handelsbanken, rta 2,04%	2017-09-30	38 333 000	38 333 000
	Handelsbanken, rta 2,44%	2019-09-30	38 333 000	38 333 000
	Handelsbanken, 1,33%	2018-09-30	38 334 000	38 334 000
	Wallenstam	t.v	<u>8 837 505</u>	<u>8 837 505</u>
			123 837 505	123 837 505

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. Under räkenskapsåret har 0 lägenheter upplåtits till Wallenstam

Not 8	Leverantörsskulder		2016-12-31	2015-12-31
	Södertörns fjärrvärme		124 600	109 365
	Svensk naturenergi		11 477	
	Sophämtning		2 300	0
	Driftia		37 549	0
	Sthlm vatten		20 311	0
	SRV		2 897	4 833
	MFS		31 955	9 761
	FG Golvvård		76 775	0
	Axlås		<u>0</u>	<u>7 704</u>
			307 864	131 663

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar		115 000 000	115 000 000
	Summa ställda säkerheter		<u>115 000 000</u>	<u>115 000 000</u>

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

ll

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Huddinge 20170313


Linda Lehto


Daniel Strachal


Saini Nurmi

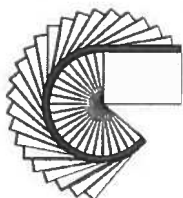

Ulf Thunman


Roger Stahre


Edvin Gracic

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/4 - 2017


Niclas Agersten
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Huddinge Runan 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 på fel, 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 revisionssed 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 våra 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. 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 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 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 Huddinge Runan 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 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 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.

Stockholm den 20 april 2017

Niclas Adersten

Auktoriserad revisor