

Årsredovisning

2018

Brf Runö Park

Org nr 769620-8979



Styrelsen för Brf Runö Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 2018-06-03.

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 2018-05-26:

Ordförande Tony Schrenckh
Sekreterare Michael Nordlund
Ledamot Anders Lundin
Ledamot Juha Kustila
Ledamot Patrik Hansson
Ledamot Gabriella Incusci

För tid efter 2018-05-26:

Ordförande Gabriella Incusci
Ledamot Patrik Hansson
Ledamot Roger Åberg
Ledamot Juha Kustila
Ledamot Michael Manlind Avgått under 2018
Suppleant Keity Kynne Löfgren
Suppleant Dag Rossander

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Alf Persson, Juridikon
Suppleant	Utses av Juridikont

Valberedning

Michael Nordlund och Anders Lundin

Styrelsen har under året haft 6 st protokollförda sammanträden samt Föreningsstämma som ägde rum 2018-05-26

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 232 066 kronor.



Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 14 st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat 8 andrahandsupplåtelser.

Föreningen hade vid årets början 51 medlemmar, avgående 14 och tillkommande 16, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 53 vid årets slut.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen har gjort en ny hemsida www.brfnunopark.se

Föreningen har haft två städdagar en på våren och en på hösten med stor gemensam uppslutning.

Det höga kostnaderna som föreningen har haft, har delvis berott på en vattenskada i en lägenhet som inte var ersättningsbar från försäkringsbolag. Övriga oförutsägbara kostnader har varit de restaurangkök som föreningen har haft uthyrt, det har bland annat varit trasiga kylanläggningar.

Föreningen har tecknat avtal avseende teknisk fastighetskötsel med Roslagens el och ventilation.

När det gäller framtiden för BRF Runöpark ser föreningen ljus på framtiden. Stor och Liten Catering har flyttat ut ur restaurangköket. Trots de goda hyresintäkter detta gav så var det förenat med många stora kostnader som var mycket svåra att förutspå för föreningen. Nu planerar styrelsen att bygga om en del av köket till en mer modern tvättstuga samt bygga ut ett antal förråd som det finns möjlighet för föreningens medlemmar att hyra.

Föreningen planerar fortsatt underhåll av fastigheten för att skapa en så trevlig boendemiljö som möjligt.

Årsavgifter

Månadsavgiften har varit oförändrad under året.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019= 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019=465 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	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 496	1 404	1 431	1 465
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-26	-260	174	-21
Soliditet (%)	71	71	71	71
Kassalikviditet (%)	258	209	270	189
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	37	37	37	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	169	131	94	57
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	1 037	906	906	906
Lån kronor per kvm bostadsyta	6 699	6 699	6 699	6 699

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Bokföring av avsättning och ianspråktagande sker efter stämmobeslut.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förändring eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse - avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	19 045 790	0	131 637	-873 125	-259 631	18 044 671
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			37 371	-37 371		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-259 631	259 631	
Justering upplåtelseavg						
Årets resultat					-26 251	-26 251
Belopp vid årets utgång	19 045 790	0	169 008	-1 170 127	-26 251	18 018 420

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 170 127
årets förlust	-26 251
	-1 196 378

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	37 371
i ny räkning överföres	-1 233 749
	-1 196 378

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 496 037	1 404 080
Övriga rörelseintäkter		199 082	64 514
Summa rörelseintäkter		1 695 119	1 468 594
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 123 052	-1 216 639
Övriga externa kostnader	5	-160 662	-158 131
Personalkostnader	6	-175 296	-147 820
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-87 186	-87 186
Summa rörelsekostnader		-1 546 196	-1 609 776
Rörelseresultat		148 923	-141 182
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 175	-118 449
Summa finansiella poster		-175 175	-118 449
Resultat efter finansiella poster		-26 252	-259 631
Resultat före skatt		-26 252	-259 631
Årets resultat		-26 252	-259 631

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "C.M.", "20", and other illegible marks.

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	24 501 119	24 588 305
Summa materiella anläggningstillgångar		24 501 119	24 588 305
Summa anläggningstillgångar		24 501 119	24 588 305
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes-, avgifts- och kundfordringar		3 571	0
Övriga fordringar	8	677 807	677 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	0	19 878
Summa kortfristiga fordringar		681 378	697 323
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		225 470	193 315
Summa kassa och bank		225 470	193 315
Summa omsättningstillgångar		906 848	890 638
SUMMA TILLGÅNGAR		25 407 967	25 478 943



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 045 790	19 045 790
Yttre reparationsfond		169 008	131 637
Summa bundet eget kapital		19 214 798	19 177 427
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 170 127	-873 125
Årets resultat		-26 251	-259 631
Summa fritt eget kapital		-1 196 378	-1 132 756
Summa eget kapital		18 018 420	18 044 671
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	7 000 000	7 000 000
Övriga skulder		37 404	7 500
Summa långfristiga skulder		7 037 404	7 007 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		26 401	97 288
Skatteskulder		0	-709
Övriga skulder	12	2 590	351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	323 152	329 842
Summa kortfristiga skulder		352 143	426 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 407 967	25 478 943

Handwritten signatures and initials in purple ink.

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

	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	256 812	252 540
Hysesintäkter garage och p-platser	46 800	46 800
Årsavgifter bostäder	1 041 325	946 740
Hysesbortfall ./.	-7 900	-1 000
Debiterade avgifter	159 000	159 000
Övriga ersättningar och intäkter	38 648	6 188
Vidarefakturerering externt ej momspliktigt	123 131	45 122
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	25 193	13 204
Vidarefakt projekt ej moms	12 110	0
	1 695 119	1 468 594

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	232 066	96 408
	232 066	96 408

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	64 903	45 150
Obligatorisk ventilationskontroll	12 181	0
Besiktning / Serviceavtal	17 833	41 164
Yttre skötsel / Snöröjning	506	0
Fastighetsel	304 806	316 278
Uppvärmning	189 694	260 624
Vatten	186 410	155 370
Sophämtning	47 975	71 362
Fastighetsförsäkring	19 878	26 719
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	46 800	46 800
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	156 763
	890 986	1 120 230

Kostnad för fastighetsförsäkring är låg år 2018 på grund av periodiseringseffekt.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	57 368	39 143
Revisionsarvode	15 375	26 250
Förvaltningsarvode	69 754	67 066
Övriga förbrukningsinventarier/material	12 458	20 675
Föreningsavgifter	5 082	4 997
Dröjsmålsavgifter för skatter och sociala avgifter	625	0
	160 662	158 131



Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	89 560	120 854
Löner övriga	43 828	0
Sociala avgifter	41 908	26 966
	175 296	147 820

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
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	-682 957	-595 771
Årets avskrivningar	-87 186	-87 186
Utgående ackumulerade avskrivningar	-770 143	-682 957
Utgående redovisat värde	24 501 119	24 588 305
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

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	10 873	5 220
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	666 225	672 225
Skattefordringar	709	0
	677 807	677 445

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	19 878
	0	19 878



Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	2,166	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

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	7 750 000	7 750 000
	7 750 000	7 750 000

Not 12 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	0	351
Övriga kortfristiga skulder	625	0
Personalskatt	960	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	1 005	0
	2 590	351

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden	89 580	89 600
Upplupna sociala avgifter	28 146	28 152
Upplupna räntekostnader	26 955	0
Förskottsbetalda hyror och avgifter	129 321	136 647
Upplupna uppvärmningskostnader	26 127	28 809
Upplupna elavgifter	8 774	26 509
Beräknat arvode för revision	14 250	13 125
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 000
	323 153	329 842

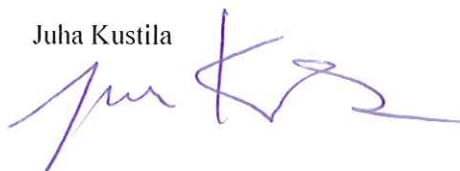
Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Styrelsen har inget speciellt att rapportera.

Åkersberga 2019- 04-01

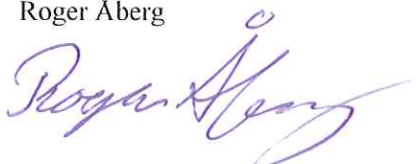


Gabriella Incusci
Ordförande

Juha Kustila



Roger Åberg



Patrik Hansson



Min revisionsberättelse har lämnats .