

# Årsredovisning 2022

## Brf Runan 1

769609-1318



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Runan 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1.
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1.
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1.
Giltighet .....	s. 1.
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Allmänt om verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 14</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades under 2002.

Föreningens gällande stadgar registrerades 2018-10-31.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningens fastighet, Runan 1 i Sundbybergs kommun, förvärvades som en äganderätt 2003-02-04 från Jan Wienberg och AU-systematik Elväng & CO Fastighetsförvaltning AB.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Råstensgatan 14 och Götgatan 9. Fastigheten byggdes 1945 och har värdeår 1966.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 183 kvm, varav 1 115 kvm utgör lägenhetsyta och 68 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

9 st	1 rum och kök
14 st	2 rum och kök
1 st	3 rum och kök

Av dessa lägenheter är alla 24 upplåtna med bostadsrätt.

I byggnaden finns 2 st lokaler av typen lager/förråd.

#### Försäkring

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

#### Styrelsens sammansättning

Lina Jönsson	Ordförande
Jorma Pirttilahti	Ledamot
Göran Andersson	Ledamot
Albert Winter	Ledamot
Melinda Frölund	Ledamot
Mikael Berglund	Suppleant
Mikaela Oscarsson	Suppleant
Marcus Södergren	Suppleant
Therese Brooling	Suppleant

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Carl Gustaf Sommar Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2005	Stambyte
2006	Hissprojekt
2007	Säkerhetsdörrar
2009	Fasadrenovering
2009	Fönster och balkonger
2011- 2012	Trapphusmålning
2013	Stadsnätsanslutning
2015	Reparation av frånluftsfläkt
2015	Stamspolning
2016	Service av balkongdörrar och fönster
2016	Renovering av frånluftsfläkt
2017	Mindre takreparation
2018	Byte av ytterdörr
2019	Underhållsplan
2019	Målning av tvättstuga, övernattningsrum etc
2019	Installation av ramp
2020	Brandskyddskontroll av fastigheten
2020	Nya brevlådor
2021	Utomhusmiljö
2021	Reparation av hiss
2022	Radonmätning
2022	Energideklaration
2022	OVK bestiktning

Planerade underhåll

2023	Besiktning av tak
------	-------------------

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2019. Planen uppdateras fortlöpande.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

#### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

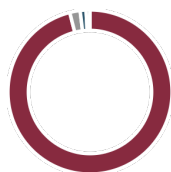
Föreningens resultat för 2022 är en förlust. Resultatet är bättre jämfört med föregående år. Förändringen beror främst på att föreningen haft lägre reparations- och underhållskostnader under 2022.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

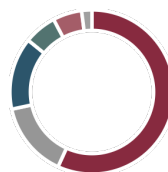
Tittar man på föreningens likviditetsflöde som innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet för 2023 så beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 10% fr.o.m. 2023-01-01.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



- Årsavgifter, bostäder 96.03%
- Hyresintäkter, lokaler 2.05%
- Hyresintäkter, p-platser 1.17%
- Överlåtelseavgifter 0.73%
- Övriga intäkter 0.02%



- Taxebundna kostnader 56.79%
- Övriga driftskostnader 14.85%
- Övriga externa kostnader 14.21%
- Fastighetsskötsel 6.41%
- Reparationer och underhåll 5.70%
- Personalkostnader 2.04%

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

### Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	821 358	822 456	817 603	817 976
Resultat efter fin. poster	-36 190	-263 156	26 200	-59 150
Soliditet, %	82	82	79	79
Yttre fond	251 006	452 172	380 214	308 256
Taxeringsvärde	26 473 000	23 986 000	23 986 000	23 986 000
Bostadsyta, kvm	1 115	1 115	1 115	1 115
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	707	707	707	707
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 870	2 870	3 767	3 767
Genomsnittlig skuldränta, %	1,88	0,74	1,05	0,91

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### Förändringar i eget kapital

	<b>2021-12-31</b>	<b>DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT</b>	<b>DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER</b>	<b>2022-12-31</b>
Insatser	12 001 644	-	-	12 001 644
Upplåtelseavgifter	5 493 782	-	-	5 493 782
Fond, yttre underhåll	452 172	-	-201 166	251 006
Balanserat resultat	-1 917 755	-263 156	201 166	-1 979 745
Årets resultat	-263 156	263 156	-36 190	-36 190
<b>Eget kapital</b>	<b>15 766 687</b>	<b>0</b>	<b>-36 190</b>	<b>15 730 497</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 979 745
Årets resultat	-36 190
<b>Totalt</b>	<b>-2 015 935</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	79 419
Balanseras i ny räkning	-2 095 354
	<b>-2 015 935</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2022	2021
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		821 358	822 456
Rörelseintäkter		-6	-2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>821 352</b>	<b>822 454</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-503 946	-765 470
Övriga externa kostnader	7	-85 504	-84 516
Personalkostnader	8	-12 257	-12 292
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-195 600	-195 600
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-797 307</b>	<b>-1 057 878</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>24 045</b>	<b>-235 423</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 238	-27 733
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-60 235</b>	<b>-27 733</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-36 190</b>	<b>-263 156</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-36 190</b>	<b>-263 156</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9	17 734 108	17 929 708
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 734 108</b>	<b>17 929 708</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>17 734 108</b>	<b>17 929 708</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11 528	7 856
Övriga fordringar		3 166	3 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	32 378	61 697
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>47 072</b>	<b>72 656</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 383 175	1 183 209
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 383 175</b>	<b>1 183 209</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 430 247</b>	<b>1 255 865</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 164 355</b>	<b>19 185 573</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		17 495 426	17 495 426
Fond för yttre underhåll		251 006	452 172
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 746 432</b>	<b>17 947 598</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 979 745	-1 917 755
Årets resultat		-36 190	-263 156
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 015 935</b>	<b>-2 180 911</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 730 497</b>	<b>15 766 687</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	3 200 000	3 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 200 000</b>	<b>3 200 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		90 723	104 042
Skatteskulder		4 621	3 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	138 515	111 562
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>233 859</b>	<b>218 886</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 164 355</b>	<b>19 185 573</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2022	2021
Likvida medel vid årets början	1 183 209	2 173 421
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-36 190</b>	<b>-263 156</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	195 600	195 600
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>159 410</b>	<b>-67 556</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	25 584	-1 071
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	14 973	78 415
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>199 966</b>	<b>9 788</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>199 966</b>	<b>-990 212</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 383 175</b>	<b>1 183 209</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Runan 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1 - 2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	16 800	16 800
Hysesintäkter, p-platser	9 600	9 600
Årsavgifter, bostäder	788 736	788 736
Överlåtelseavgifter	6 022	7 140
Övriga intäkter	194	178
<b>Summa</b>	<b>821 352</b>	<b>822 454</b>

<b>NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Besiktning och service	16 520	2 410
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	12 500	0
Städning	9 540	9 492
<b>Summa</b>	<b>38 560</b>	<b>11 902</b>

<b>NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Reparationer	34 322	81 187
Underhåll	0	273 124
<b>Summa</b>	<b>34 322</b>	<b>354 311</b>

<b>NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	44 782	30 132
Sophämtning	44 612	45 856
Uppvärmning	184 300	185 163
Vatten	68 031	52 893
<b>Summa</b>	<b>341 725</b>	<b>314 044</b>

<b>NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsförsäkringar	23 474	22 839
Fastighetsskatt	39 186	36 876
Kabel-tv/Bredband	26 679	25 498
<b>Summa</b>	<b>89 339</b>	<b>85 213</b>

<b>NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bankkostnader	4 403	3 399
Ekonomisk förvaltning	72 237	72 030
Förbrukningsmaterial	158	1 987
Revisionsarvoden	999	999
Serviceavgift branschorganisation	5 162	5 034
Övriga förvaltningskostnader	2 545	1 067
<b>Summa</b>	<b>85 504</b>	<b>84 516</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	2 977	3 012
Styrelsearvoden	9 280	9 280
<b>Summa</b>	<b>12 257</b>	<b>12 292</b>

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	21 096 107	21 096 107
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>21 096 107</b>	<b>21 096 107</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 166 399	-2 970 799
Årets avskrivning	-195 600	-195 600
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 361 999</b>	<b>-3 166 399</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>17 734 108</b>	<b>17 929 708</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 517 888</i>	<i>4 517 888</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	13 673 000	11 765 000
Taxeringsvärde mark	12 800 000	12 221 000
<b>Summa</b>	<b>26 473 000</b>	<b>23 986 000</b>

NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	3 806	27 280
Förvaltning	19 020	18 003
Kabel-tv/Bredband	6 557	13 419
Städning	795	795
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 200	2 200
<b>Summa</b>	<b>32 378</b>	<b>61 697</b>

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

####NOTRUBRIK####	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank rörligt	3,46 %	1 700 000	1 700 000
Swedbank rörligt	2,65 %	1 500 000	1 500 000
<b>Summa</b>		<b>3 200 000</b>	<b>3 200 000</b>

NOT 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

---

NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER

---

<b>####NOTRUBRIK####</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	8 300 000	8 300 000
<b>Summa</b>	<b>8 300 000</b>	<b>8 300 000</b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Lina Jönsson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Jorma Pirttilahti

\_\_\_\_\_  
Göran Andersson

\_\_\_\_\_  
Albert Winter

\_\_\_\_\_  
Mikael Berglund

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Carl Gustaf Sommar  
Internrevisor