

Årsredovisning 2024

Brf Runan 1

769609-1318



Välkommen till årsredovisningen för Brf Runan 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 15

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

Verksamheten

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 sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-17. Stadgar registrerades 2018-10-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Runan 1	2003	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1966.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 115 kvm och 2 lokaler om 62 kvm. Byggnadernas totalyta är 1192 kvm.

Lägenhetsfördelning:

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

Styrelsens sammansättning

Malik Siyan	Ordförande
Joachim Hansson	Styrelseledamot
Göran Andersson	Styrelseledamot
Mikaela Oscarsson	Styrelseledamot
Robert Lundström	Styrelseledamot
Lina Jönsson	Suppleant
Jorma Pirttilahti	Suppleant

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i styrelsen

Revisorer

Hesham Saad-Eldin Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2019. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

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

Planerade underhåll

2025 ● Takrenovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2024 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst ökade driftkostnader och avskrivningar. Avskrivningar 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.

Ett gemensamt bredband från Bahnhof och Sundbybergs stadsnät skaffades under 2024. En extra avgift på 200kr har lagts på hyresavierna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	914 900	894 260	821 358	822 456
Resultat efter fin. poster	-137 117	-54 937	-36 190	-263 156
Soliditet (%)	82	82	82	82
Yttre fond	896 387	330 425	251 006	452 172
Taxeringsvärde	26 473 000	26 473 000	26 473 000	23 986 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	791	778	707	707
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,0	96,3	96,0	95,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 870	2 870	2 870	2 870
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 685	2 685	2 685	2 719
Sparande per kvm totalyta, kr	91	118	134	175
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	25	38	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	191	181	155	157
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	81	65	57	45
Energikostnad per kvm totalyta, kr	297	272	249	228
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,58	3,99	1,88	0,74
Räntekänslighet (%)	3,63	3,69	4,06	4,06

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	12 001 644	-	-	12 001 644
Upplåtelseavgifter	5 493 782	-	-	5 493 782
Fond, yttre underhåll	330 425	-	565 962	896 387
Balanserat resultat	-2 095 354	-54 937	-565 962	-2 716 254
Årets resultat	-54 937	54 937	-137 117	-137 117
Eget kapital	15 675 559	0	-137 117	15 538 442

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 716 254
Årets resultat	-137 117
Totalt	-2 853 371

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	79 419
Att från yttre fond i anspråk ta	-49 609
Balanseras i ny räkning	-2 883 181
	-2 853 371

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	914 900	894 260
Övriga rörelseintäkter	3	3 996	6 657
Summa rörelseintäkter		918 896	900 917
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-610 534	-536 417
Övriga externa kostnader	8	-96 489	-89 001
Personalkostnader	9	-6 878	-6 691
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-195 600	-195 600
Summa rörelsekostnader		-909 502	-827 709
RÖRELSERESULTAT		9 395	73 209
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		15	53
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 527	-128 199
Summa finansiella poster		-146 512	-128 146
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-137 117	-54 937
ÅRETS RESULTAT		-137 117	-54 937

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	17 342 908	17 538 508
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 342 908	17 538 508
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 342 908	17 538 508
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 763	8 369
Övriga fordringar		1 776	2 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	43 773	33 942
Summa kortfristiga fordringar		60 312	45 302
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 492 143	1 473 813
Summa kassa och bank		1 492 143	1 473 813
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 552 455	1 519 115
SUMMA TILLGÅNGAR		18 895 363	19 057 623

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 495 426	17 495 426
Fond för yttre underhåll		896 387	330 425
Summa bundet eget kapital		18 391 813	17 825 851
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 716 254	-2 095 354
Årets resultat		-137 117	-54 937
Summa fritt eget kapital		-2 853 371	-2 150 292
SUMMA EGET KAPITAL		15 538 442	15 675 559
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	3 200 000	3 200 000
Summa långfristiga skulder		3 200 000	3 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		25 304	45 695
Skatteskulder		2 644	4 916
Övriga kortfristiga skulder		0	382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	128 973	131 071
Summa kortfristiga skulder		156 921	182 064
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 895 363	19 057 623

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	9 395	73 209
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	195 600	195 600
	204 995	268 809
Erhållen ränta	15	53
Erlagd ränta	-150 527	-133 565
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	54 483	135 297
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 010	1 770
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-21 143	-46 429
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18 330	90 637
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	18 330	90 637
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 473 813	1 383 175
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 492 143	1 473 813

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

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 1 630 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	881 988	867 660
Hysesintäkter, lokaler	16 800	16 800
Hysesintäkter, p-platser	9 600	9 600
Övriga intäkter	900	200
Överlåtelseavgifter	5 612	0
Summa	914 900	894 260

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övrigt	3 996	-7
Elstöd	0	6 664
Summa	3 996	6 657

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning	10 852	10 065
Besiktning och service	11 561	2 169
Trädgårdsarbete	338	764
Summa	22 751	12 998

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Reparationer	28 922	55 759
Planerat underhåll	49 609	0
Summa	78 531	55 759

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	30 563	30 220
Uppvärmning	227 424	215 683
Vatten	96 598	77 853
Sophämtning	44 914	47 956
Summa	399 499	371 712

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	26 084	24 516
Kabel-tv/bredband	41 819	30 566
Fastighetsskatt	41 850	40 866
Summa	109 753	95 948

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	0	1 686
Juridiska kostnader	1 375	0
Revisionsarvoden	999	999
Övriga förvaltningskostnader	5 571	1 182
Ekonomisk förvaltning	79 745	76 329
Serviceavgift branschorganisation	5 681	5 730
Bankkostnader	3 119	3 076
Summa	96 489	89 001

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	4 995	4 995
Sociala avgifter	1 883	1 696
Summa	6 878	6 691

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 096 107	21 096 107
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 096 107	21 096 107
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 557 599	-3 361 999
Årets avskrivning	-195 600	-195 600
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 753 199	-3 557 599
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 342 908	17 538 508
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 517 888</i>	<i>4 517 888</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 673 000	13 673 000
Taxeringsvärde mark	12 800 000	12 800 000
Summa	26 473 000	26 473 000

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 200
Städning	910	842
Försäkringspremier	4 392	4 144
Kabel-tv/bredband	17 976	6 998
Förvaltning	20 495	19 758
Summa	43 773	33 942

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-03-28	3,23 %	1 700 000	1 700 000
Swedbank	2025-01-28	3,59 %	1 500 000	1 500 000
Summa			3 200 000	3 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 200 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	3 134	2 884
Uppvärmning	28 890	32 014
Utgiftsräntor	10 018	14 018
Styrelsearvode inkl soc. avgifter	7 650	7 650
Förutbetalda avgifter/hyror	79 281	74 505
Summa	128 973	131 071

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 300 000	8 300 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justeras årsavgifterna 2025-04-01 med 5%.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sundbyberg

Göran Andersson
Styrelseledamot

Joachim Hansson
Styrelseledamot

Malik Siyan
Ordförande

Mikaela Oscarsson
Styrelseledamot

Robert Lundström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Hesham Saad-Eldin
Internrevisor