



ÅRSREDOVISNING

ÅR 2012



BRF RUNÖ GÅRD I ÅKERSBERGA

Org. nr. 716420-2306



KALLELSE

Medlemmar i Bostadsrättsföreningen Runö Gård i Åkersberga kallas härmed till;

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2013

Tid: torsdagen den 22 maj klockan 19.00

Plats: föreningslokalen, Slussbrovägen 8, i Åkersberga

Dagordning

1. Val av stämмоordförande
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Godkänna röstlängd
4. Fastställande av dagordning
5. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor/er och suppleant
15. Val av valberedning
16. Övriga i kallelsen anmälda ärenden
 - motion "Kodlås med tagg/nyckelbricka motionsrum/bastu"
 - motion "Balkongerna"
 - Information från Grannsamverkan, Eva Paavilainen
17. Avslutning
18. Övriga frågor

Röstning

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Ombud och biträde

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Åkersberga den 29 april 2013
Brf Runö Gård i Åkersberga
Styrelsen

Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	4 - 10
- resultaträkningar	11
- balansräkningar	12 - 13
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	13
- kassaflödesanalys	14
- tilläggsupplysningar	15
- upplysningar enskilda poster (noter)	15 - 20
- underskrifter	20
- revisionsberättelse	21
- årsredovisningen i bilder	22 - 25
- ordlista	26
- motion "Kodlås med tagg/nyckelbricka motionsrum/bastu"	27
- styrelsens svar på motion "Kodlås med tagg/nyckelbricka"	28
- motion "Balkonger"	29
- styrelsens svar på motion "Balkonger"	30
- egna anteckning	31
- fullmakt	32

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningen registrerades 1988-04-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2010-12-08 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Runö 7:55 och 7:60 i Österåkers kommun.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2012

Ordinarie:

Cennerth Hörberg	Ordförande
Peter Paavilainen	Vice ordförande
Gunilla Hårdberg	Sekreterare
Ingrid Schober	Ledamot
Manne Kesti	Ledamot

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2012

Ordinarie:

Peter Paavilainen	Ordförande
Manne Kesti	Vice ordförande
Kjell Stenström	Sekreterare
Ingrid Schober	Ledamot
Jeanette Thorén	Ledamot

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Marcus Noreby	BoRevision AB
Anders Alm	Internrevisor

Suppleant:

Susanne Gustavsson	BoRevision AB
Anders Birgestam	Internrevisor (2012)

Valberedning

Maria Martinez	Sammanställande
Rolf Hansson	
Yvonne Sjödin	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 10 maj 2012.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 12 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 16 (f.å 28) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2012 var 197 (f.å 187). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Runö 7:55 och 7:60 i Österåkers kommun.

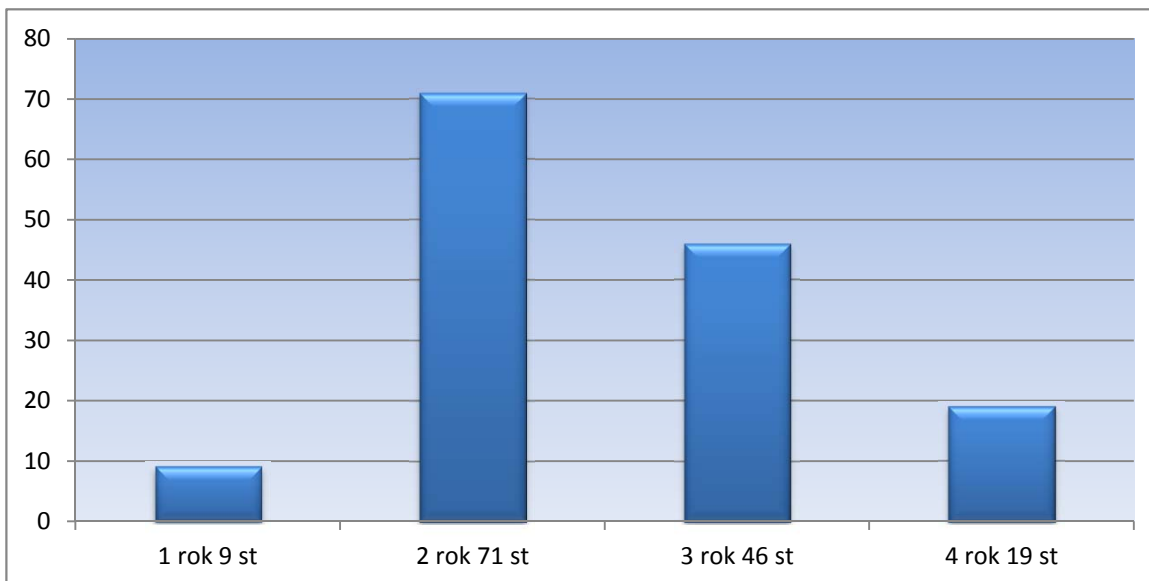
Nybyggnadsår och värdeår är 1989.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	85 427 000	85 427 000
Varav byggnader:	66 000 000	66 000 000
Varav mark:	19 427 000	19 427 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

På fastigheten finns 4 stycken bostadshus innehållande 145 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Dessutom finns föreningslokal, bastu och motionsrum. Den totala boytan är 11 164 kvm och lokalytan är 72 kvm.

Lägenhetsfördelning



På fastigheten finns även 64 stycken bilplatser i carport och 78 stycken öppna biluppställningsplatser.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Svefab AB
Fastighetsskötsel	Svefab AB
Städning	NTG Clean AB
Markskötsel	Storstockholms Farmartjänst AB
Snöröjning	Storstockholms Farmartjänst AB
Hissavtal	Hiss-Craft AB
Kabel-TV	Ownit
El	E.on Försäljnings AB
Värme	E.on Försäljnings AB
Vatten	Roslagsvatten AB
Sophämtning	Roslagsvatten AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Spolning av hela avloppssystemet.

Målning av alla ”blå” dörrar till bl.a soprum och cykelrum.

Satt upp väggfasta sitsar i varje portuppgång.

Beställt konditionsbesiktning av yttertak på fastigheterna i Brf Runö Gårds fastighetsbestånd.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Rengöring av ventilationskanaler i samtliga hus/lägenheter.

Renovering av bastu och duschrum. Ny panel och nytt bastuaggregat uppsatt samt nya duschhandtag.

Påbörja åtgärda brister på yttertak ett hus i taget. Start på husblock 4-6.

Nytt avtal för mark och snöröjning höst 2013/2014.

Bastu och motionsrum

Bastu och solariet är beläget i källarplanet/bottenplanet på Slussbrovägen 8. Under det gångna året har bastu använts flitigt av boende i föreningen i snitt ca 10 ggr per vecka. Däremot har solariet nyttjas ett fåtal gånger. Styrelsen har därför bestämt att säga upp avtalet fr.o.m maj 2014.

Motionslokalen

Motionslokalen är beläget i källarplanet/bottenplanet på Slussbrovägen 8. Nycklar till ovanstående lokaler hämtas hos husvärden i respektive husblock. Motionslokalen har ca 10 st bokningar per vecka. I motionslokalen finns bl.a. löpband, crosstrainer, hantlar med olika vikter, skivstång, roddmaskin, pilatesboll och multi styrketräningsmaskin.

Lekplatsen

Lekplatsen har används frekvent. Besiktning 1 ggr/år.

Grannsamverkan

Arbetar på med att samla in information om vad som händer och sker i området och varnar boende om det är t ex en ökad frekvens av inbrott eller dylika.

Parkering

Det finns ett fåtal parkeringsplatser (utan tak) att hyra förnärvarande, först till kvarn....

Förråd

Inom föreningen finns ett antal utrymmen, stora och små, som hyrs ut som förråd. P-platsansvarig har hand om kölistan till dessa. Efterfrågan av extra förråd är stor och styrelsen finkammar våra hus för att försöka kunna skapa extra förråd.

Husesyn

Ansvarig i styrelsen kontrollerar 1 – 2 g/månad samtliga fastigheter uppifrån och ner. Detta för att se till att ordningsregler följs, brandföreskrifter efterlevs, städningen sköts på ett bra sätt och att klotter tas bort.

TV/Internet

Hemsidan finns i föreningen www.brfrunogard.se. Via Internetuttaget kan man välja bredbandsbolaget + teknikbyrå. Styrelsen informerar att analogt utbudet är samma som tidigare. Det digitala utbudet har minskat under året p g a fler betalkanaler.

Hissar

Hissar i samtliga fastigheter har besiktigats och godkänts av Hiss-Craft AB. Det har lagts in ny matta i hissen i hus 16 + 18.

Tvättstugor

Det är införskaffat en ny tvättmaskin i husblock 4-6 samt 12-14, även ny kallmangel till hus 4-6.

Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad under 2012.

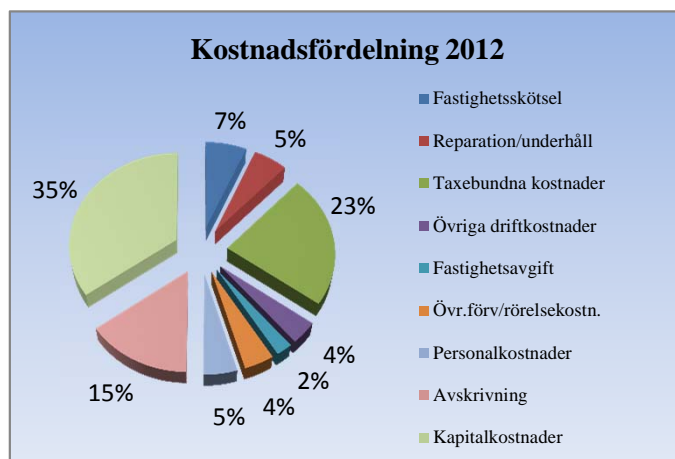
Årets resultat är ca 591 tkr högre än budgeterat resultat. Detta beror på lägre kostnad för fastighetskötsel, lägre reparationskostnader samt lägre kostnader för underhåll.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	9 190
Hyresintäkter	368
Övriga intäkter	38
Kapitalintäkter	162
Summa	9 758

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	549 kr
Reparation/underhåll	460 kr
Taxebundna kostnader	1 918 kr
Övriga driftkostnader	328 kr
Fastighetsavgift	197 kr
Övr.förv/rörelsekostn.	357 kr
Personalkostnader	397 kr
Avskrivning	1 256 kr
Kapitalkostnader	2 928 kr
Summa	8 391 kr



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	9 596	9 714	10 079	10 933	11 092
Resultat efter fin. poster, tkr	1 367	1 912	2 394	1 371	850
Balansomslutning, tkr	131 489	129 695	130 330	128 234	131 832
Soliditet, %	32%	31%	30%	28%	26%
Kassalikviditet, %	464%	417%	158%	148%	285%
Snittränta, %	3,35%	3,21%	2,50%	5,07%	6,00%
Årsavgift, kr/kvm boyta	823	823	866	942	965
Lån, kr/kvm boyta	7 833	7 837	8 062	8 116	8 537
Ränta, kr/kvm boyta	262	255	203	422	513
Värme, kr/kvm	78	74	81	72	67
El, kr/kvm	38	37	37	36	37
Vatten, kr/kvm	37	31	33	38	39

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	12 342 726
årets vinst	1 367 406
	<hr/>
	13 710 132
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	294 000
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktages	-255 561
i ny räkning överföres	13 671 693
	<hr/>
	13 710 132

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	9 557 902	9 567 452
Övriga rörelseintäkter	2	38 497	146 868
		9 596 399	9 714 320
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel	3	-549 318	-744 032
Reparationer	4	-204 209	-124 429
Underhåll	5	-255 561	-23 800
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 918 330	-1 779 161
Övriga driftkostnader	7	-327 653	-323 840
Fastighetsavgift	8	-196 830	-187 758
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-357 260	-330 913
Personalkostnader	10	-397 348	-315 362
		-4 206 509	-3 829 295
Rörelseresultat före avskrivningar		5 389 890	5 885 025
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 255 897	-1 224 957
Rörelseresultat		4 133 993	4 660 068
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		161 594	104 945
Räntekostnader		-2 928 181	-2 853 313
Resultat efter finansiella poster		1 367 406	1 911 700
Årets resultat		1 367 406	1 911 700

BALANSRÄKNINGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	121 274 039	122 377 039
Maskiner, inventarier och installationer	12	278 329	382 525
		121 552 368	122 759 564
Summa anläggningstillgångar		121 552 368	122 759 564
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		21 278	11 841
Skattefordringar		194 021	201 856
Övriga fordringar		13 133	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	163 500	165 680
		391 932	379 377
Kassa och bank	17	9 545 108	6 555 638
Summa omsättningstillgångar		9 937 040	6 935 015
SUMMA TILLGÅNGAR		131 489 408	129 694 579

BALANSRÄKNINGAR

Not

2012-12-31

2011-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

14

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

23 707 975

23 707 975

Reserv framtida fastighetsunderhåll

4 536 048

4 242 048

28 244 023

27 950 023

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

12 342 726

10 725 026

Årets resultat

1 367 406

1 911 700

13 710 132

12 636 726

Summa eget kapital

41 954 155

40 586 749

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

87 392 693

87 444 120

Summa långfristiga skulder

87 392 693

87 444 120

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

50 060

44 880

Leverantörsskulder

649 036

158 984

Medlemmarnas reparationsfond

127 584

127 584

Övriga kortfristiga skulder

0

12 420

Förskottsbetalda årsavgifter och hyror

446 904

549 088

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

868 976

770 754

Summa kortfristiga skulder

2 142 560

1 663 710

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

131 489 408

129 694 579

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

110 696 000

110 696 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 367 406	1 911 700
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		1 255 897	1 224 957
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 623 303	3 136 657
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 555	671
Förändring av kortfristiga skulder		473 670	-36 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 084 418	3 100 932
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-234 251
Utrangering inventarier		-48 701	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-48 701	-233 751
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-46 247	-2 511 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-46 247	-2 511 000
Årets kassaflöde		2 989 470	356 181
Likvida medel vid årets början		6 555 638	6 199 456
Likvida medel vid årets slut	17	9 545 108	6 555 638

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv plan över den förväntade nyttjandeperioden på 86 år.

Övriga anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas: Inventarier 20% (20%)

Siffror inom parentes gäller föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2012	2011
	Årsavgifter bostäder	9 189 732	9 189 732
	Hysesintäkter lokaler	61 300	62 300
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	306 870	315 420
		9 557 902	9 567 452
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012	2011
	Gemensamhetslokal	400	1 800
	Överlåtelse- & pantavgifter	29 539	40 130
	Indrivningskostnader	5 735	4 442
	Försäkringsersättning	0	99 143
	Övriga intäkter	2 823	1 353
		38 497	146 868

Brf Runö Gård i Åkersberga
716420-2306

Not 3	Fastighetsskötsel	2012	2011
	Fastighetsskötsel enligt avtal	116 475	115 033
	Städ	240 078	234 308
	Hisservice	27 220	20 000
	Markskötsel	75 290	268 015
	Snöröjning/Halkbekämpning	77 024	92 880
	Förbrukningsmaterial	13 231	13 796
		549 318	744 032
Not 4	Reparationskostnader	2012	2011
	Reparation byggnader	68 220	52 214
	Reparation hiss	33 473	7 056
	Reparation tvättstuga	36 677	22 760
	Reparation installationer	56 135	40 756
	Reparation värmeinstallationer	9 704	0
	Reparation Tv/Bredband	0	1 643
		204 209	124 429
Not 5	Underhållskostnader	2012	2011
	Underhåll installationer	219 676	0
	Underhåll huskropp utv.	35 210	23 800
	Övrigt underhåll	675	0
		255 561	23 800
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2012	2011
	El	427 166	419 581
	Fjärrvärme	878 026	828 186
	Vatten	412 005	347 578
	Sophämtning	201 133	183 816
		1 918 330	1 779 161
Not 7	Övriga driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsförsäkringar	53 996	51 815
	Tv/Bredband	273 657	272 025
		327 653	323 840
Not 8	Fastighetsavgift	2012	2011
	Fastighetsavgift bostäder	196 560	187 488
	Fastighetsskatt lokaler	270	270
		196 830	187 758

Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2012	2011
Förbrukningsinventarier	68 426	23 972
Telekommunikation	10 220	11 966
Revisionsarvode	20 000	21 475
Arvode ekonomisk förvaltning	160 438	156 024
Medlemsavgift organisationer	7 860	7 860
Övriga externa tjänster	4 498	5 088
Övriga omkostnader	85 818	104 528
	357 260	330 913
Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2012	2011
<i>BoRevision</i>		
Revisionsuppdrag	20 000	21 475
	20 000	21 475

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 10 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2012	2011
Lön fastighetsskötsel	0	64 750
Arvodet till styrelsen	187 300	175 200
Revisionsarvode för intern revisor	7 000	7 000
Övriga ersättningar	120 481	0
Arbetsgivaravgifter	82 567	68 412
	397 348	315 362
Medeltal anställda		
	Män	0
	Kvinnor	0

Brf Runö Gård i Åkersberga
716420-2306

Not 11 Byggnader och mark	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	131 314 000	131 314 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 314 000	131 314 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-10 746 961	-9 670 161
Årets avskrivningar	-1 103 000	-1 076 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 849 961	-10 746 961
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	26 795	26 795
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 795	26 795
Ack. avskrivningar markanläggningar		
Ingående avskrivningar	-26 795	-26 795
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 795	-26 795
Mark		
Ingående markvärde	1 810 000	1 810 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 810 000	1 810 000
Utgående planenligt restvärde	121 274 039	122 377 039
Taxeringsvärden byggnader	66 000 000	66 000 000
Taxeringsvärden mark	19 427 000	19 427 000
	85 427 000	85 427 000
Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 232 467	998 216
Försäljningar/utrangeringar	-61 410	0
Årets anskaffningsvärde	48 701	234 251
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 219 758	1 232 467
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-849 942	-701 785
Försäljningar/utrangeringar	61 410	0
Årets avskrivningar enligt plan	-152 897	-148 157
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-941 429	-849 942
Utgående planenligt restvärde	278 329	382 525

Brf Runö Gård i Åkersberga
716420-2306

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012	2011
Tv/Bredband	67 479	67 509
Försäkring	55 863	53 996
Förvaltningsarvode	40 158	40 008
Snöröjning/Halkbekämpning	0	4 167
	163 500	165 680

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	23 707 975	0	23 707 975
Reserv framtida fastigh.underhåll	4 242 048	294 000 *	4 536 048
Balanserat resultat	10 725 026	1 617 700	12 342 726
Resultat föregående år	1 911 700	-1 911 700	0
Årets resultat	0	1 367 406	1 367 406
		294 000	
		294 000	

* Avsättning enligt stämmobeslut

Not 15 Skulder till kreditinstitut	2012	2011		
Bank	%-sats	Omsättning		
SBAB	3,78%	2017-05-15	15 000 000	15 000 000
SBAB	3,38%	2015-05-12	15 000 000	15 000 000
SBAB	3,42%	2014-08-22	15 000 000	15 000 000
SBAB	2,76%	2013-05-15	15 000 000	15 000 000
SBAB	3,36%	2014-06-04	15 000 000	15 000 000
SBAB	3,17%	rörligt	12 442 753	12 489 000
Nästa års amortering			-50 060	-44 880
			87 392 693	87 444 120

Årets amortering uppgår till ca 46 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 50 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till långgivarna uppgå till ca 87 192 tkr.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012	2011
Räntekostnader	488 272	480 865
Styrelsearvode	133 000	100 000
Revisionsarvode för intern revisor	7 000	7 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	43 987	33 600
Snöröjning/Halkbekämpning	8 795	0
Revisionsarvode	20 000	20 000
Fjärrvärme	123 803	90 839
El	44 119	38 450
	868 976	770 754

Brf Runö Gård i Åkersberga
716420-2306

Not 17 Likvida medel

2012

2011

Likvida medel

Kassa och bank

9 545 108

6 555 638

Räntor

Under perioden betald ränta

2 920 774

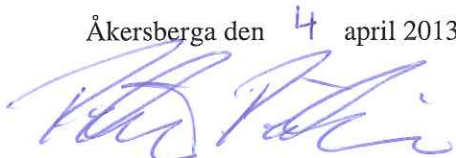
2 811 000

Under perioden erhållen ränta

161 594

104 945

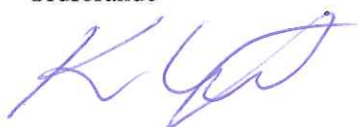
Åkersberga den 4 april 2013



Peter Paavilainen
Ordförande



Manne Kesti
Vice ordförande



Kjell Stenström
Sekreterare



Ingrid Schober
Ledamot



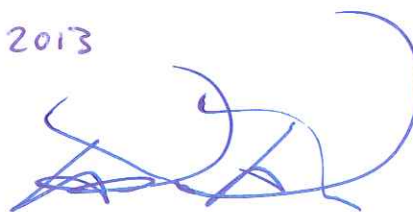
Jeanette Thorén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

11 april 2013



Marcus Noreby
BoRevision AB



Anders Alm
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Runö Gård i Åkersberga, org.nr. 716420-2306

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Runö Gård i Åkersberga för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Revisionen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Runö Gård i Åkersberga för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

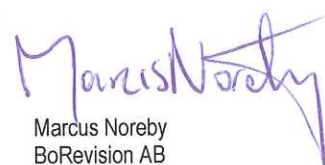
Uttalanden

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

Stockholm den 11 april 2013



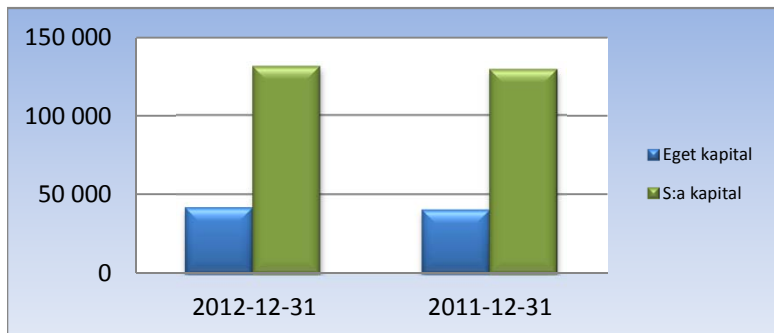
Anders Alm
Intern revisor



Marcus Noreby
BoRevision AB

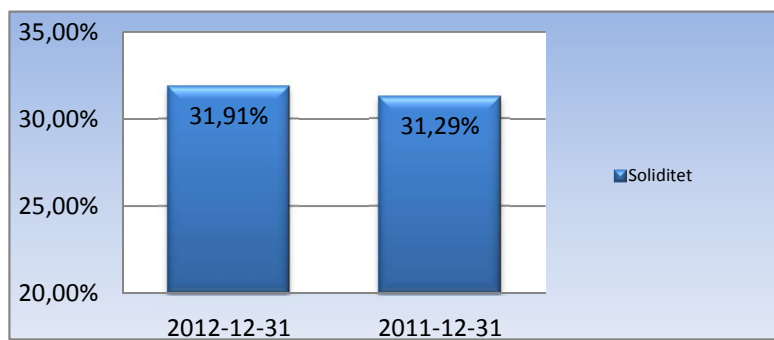
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

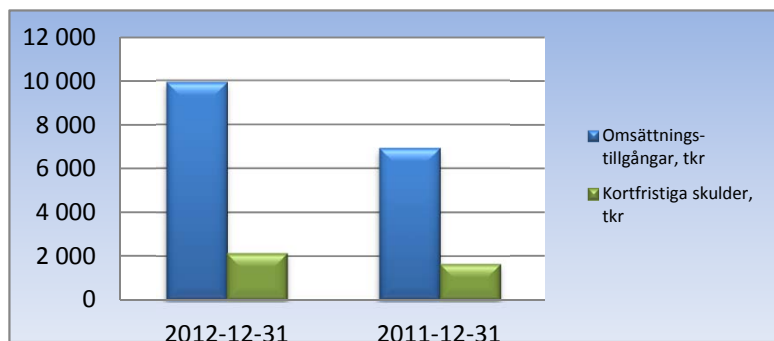


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

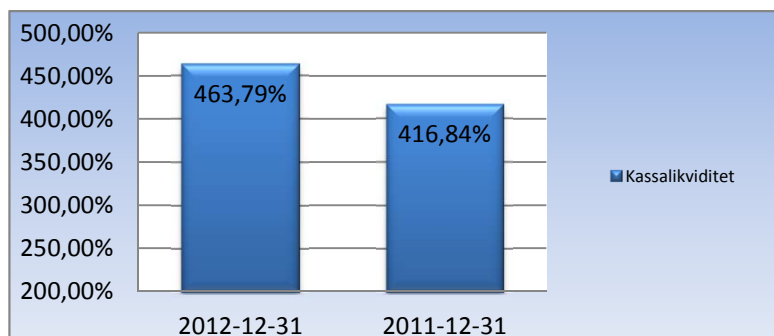


Kassalikviditet



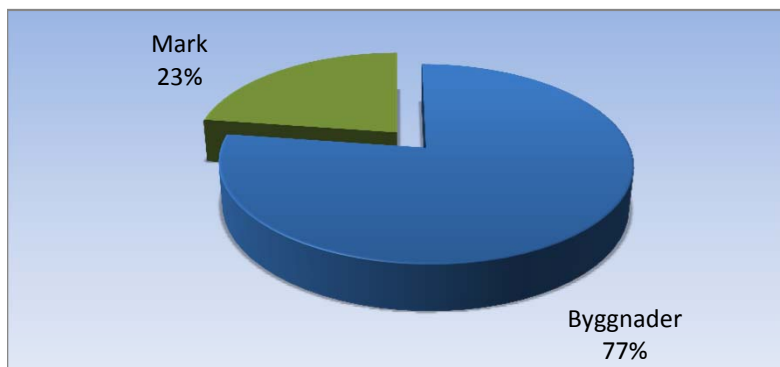
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

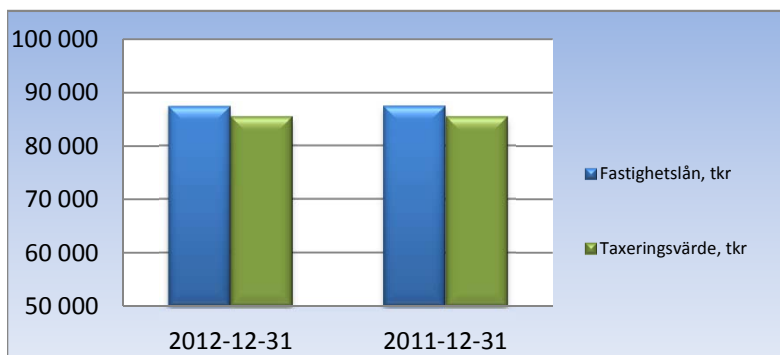
Taxeringsvärde



Kommentar

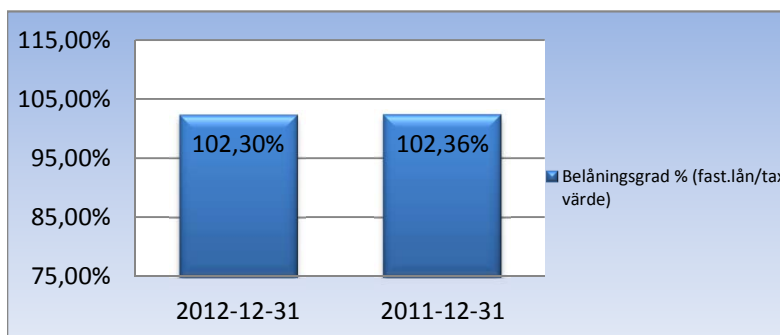
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

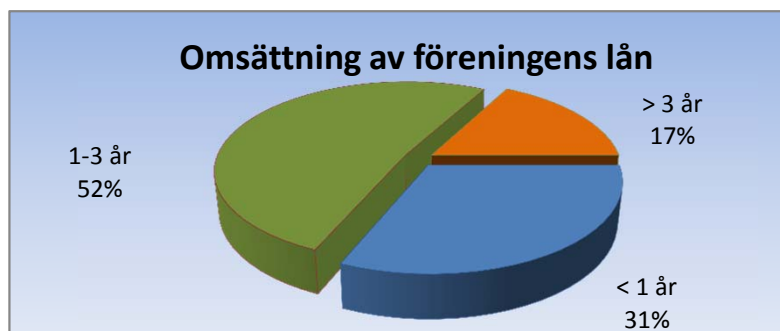


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

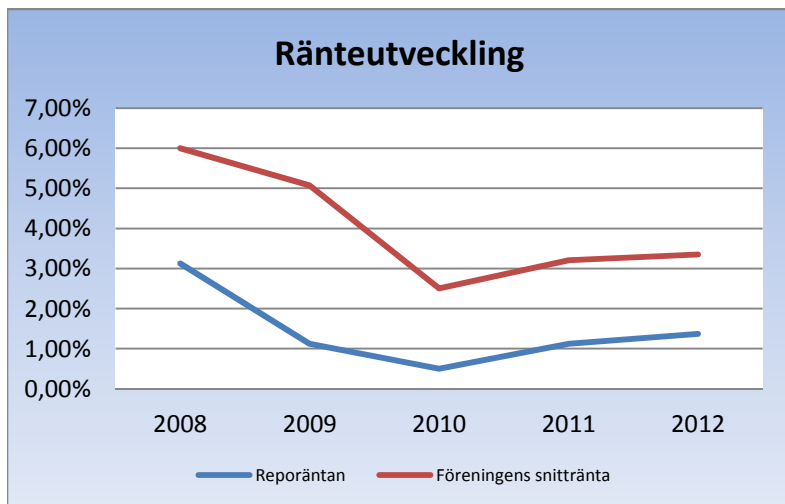


Kommentar

Lånens omsättningstid från 2012-12-31.

Årsredovisningen i bilder

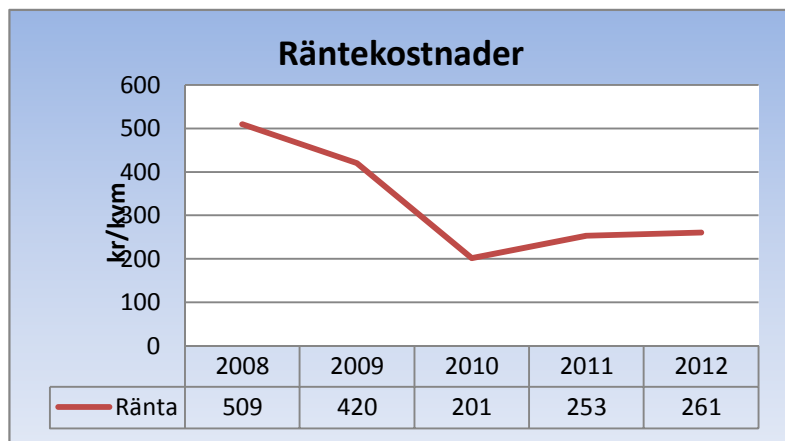
Ränteutveckling



Kommentar

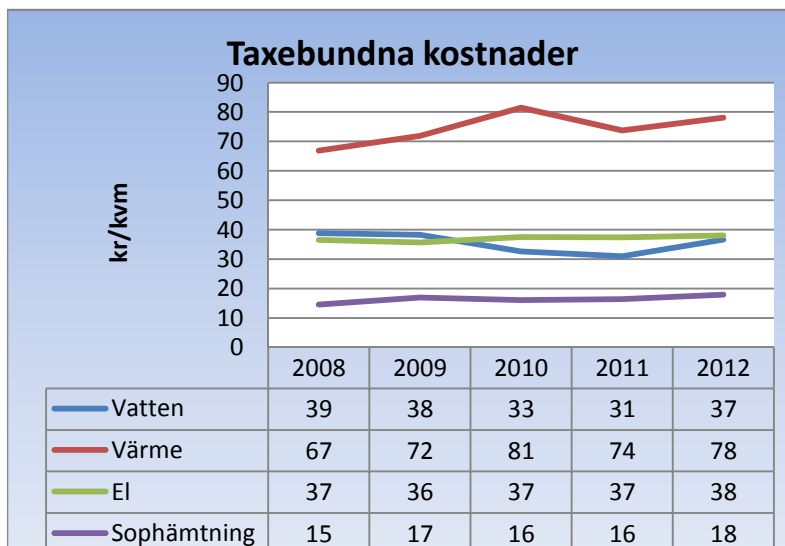
Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

Kostnadsutveckling



Kommentar

2009 genomfördes en extra amortering om 4 mkr och under 2011 genomfördes en extra amortering om 2,5 mkr.



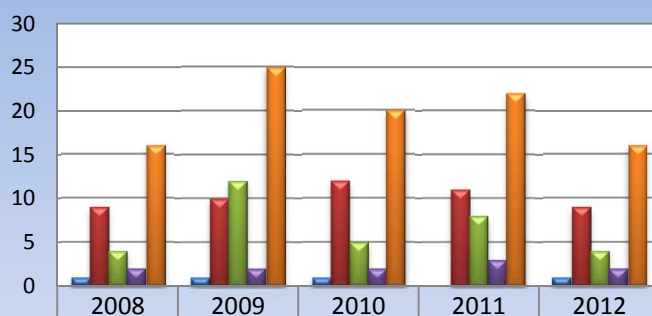
Kommentar

Inga

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse

Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp

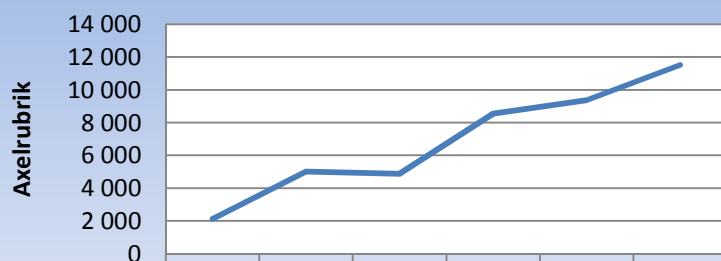


	2008	2009	2010	2011	2012
1 rok	1	1	1	0	1
2 rok	9	10	12	11	9
3 rok	4	12	5	8	4
4 rok	2	2	2	3	2
Summa	16	25	20	22	16

Kommentar

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



	Ek. plan	2008	2009	2010	2011	2012
kr/kvm	2 124	5 022	4 874	8 552	9 362	11 520

Kommentar

Ek.plan är ursprungliga insatser 1989.

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionberättelsen, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

Ställda pantar, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen utaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäker, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.

Motion till Brf Runö Gård 20130324

Kodlås med tagg/nyckelbricka motionsrum/bastu

Öka tillgängligheten för motionsrum/bastu för alla i husen och underlätta för husvärdarna.

Om man installerar kodlås med taggar på dörrarna till motionsrum och bastu kan den som vill nyttja lokalerna göra det mer spontant om det är ledigt. Man slipper ringa och störa husvärden på kvällen om man kommer på att man vill basta.

För att få tillträde till lokalerna lämnar man tex en deposition för taggen. Man kan alltid se vem som varit inne i lokalen och vilken tid personen varit där.

Eva Åström
Hans Jonsson
Lägenhet 145

Svar på Motionsbrev

Kodlås med Tagg/nyckelbricka till motionsrum och bastu

Styrelsen har tagit in offerter men kostnaderna var så höga att styrelsen beslöt att vänta med detta. Vi hade andra kostnader som vi behövde få kontroll över. Styrelsen är öppet till sådan lösning om kostnaderna har gått ner på systemen.

Styrelsen, Brf Runö Gård 2013-04-04

**Motion till Brf Runö Gård
20130324**

Balkongerna

Behov av utvändig målning/tvättning av balkongernas fronter.

Vi tycker att utsidorna på balkongerna ser väldigt fula och smutsiga ut, dom har mörka rinnmärken samt något som ser ut som alger på vissa balkonger. Detta skämmer utseendet på husen och gör att området inte ser frächt ut.

Finns det en plan för detta? Annars föreslår vi rengöring eller målning av balkongerna utvändigt.

Eva Åström
Hans Jonsson
Lägenhet 145

Svar på Motionsbrev

Rengöring av Balkonger

Styrelsen har tagit in offerter på rengöring av balkonger men kostnaderna var så höga att vår bedömning var att vänta. Vi hade andra kostnader vi behövde få kontroll på. Men en ny upphandling kan påbörjas i slutet av augusti.

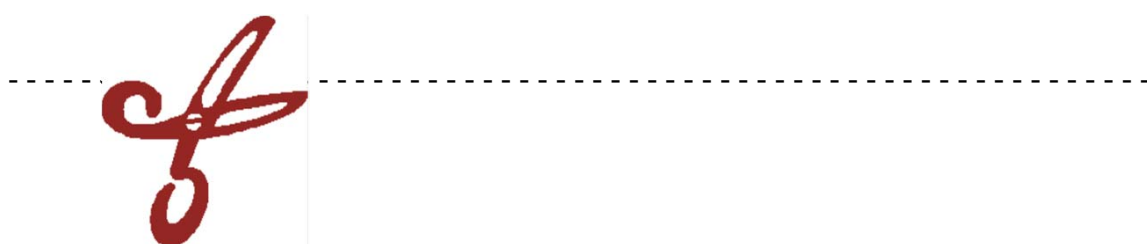
Styrelsen Brf Runö Gård 2013-04-04

Fullmakt för ombud

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



Ort / Datum : _____

Lägenhet : _____
(mitt lägenhetsnummer)

Fullmakt för : _____
(namn)

Att företräda : _____
(mitt namn)

Namnteckning : _____
(min namnteckning)

BRF RUNÖ GÅRD I ÅKERSBERGA
Org. nr. 716420-2306