



# ÅRSREDOVISNING

ÅR 2013



**BRF RUNÖ GÅRD I ÅKERSBERGA**

Org. nr. 716420-2306

# Innehållsförteckning

	Sida
- innehållsförteckning	2
- kallelse och dagordning	3
- 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
- egna anteckning	27
- fullmakt	28



## KALLELSE

Medlemmar i Bostadsrättsföreningen Runö Gård i Åkersberga kallas härmed till;

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2014

**Tid:** onsdagen den 21 maj 2014 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
  - Motioner (inga)
  - Grannsamverkan
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 30 april 2014

Brf Runö Gård i Åkersberga, Styrelsen.

## 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 22 maj 2013

##### *Ordinarie:*

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

#### Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2013

##### *Ordinarie:*

Peter Paavilainen	Ordförande
Manne Kesti	Vice ordförande
Kjell Stenström	Sekreterare
Ingrid Schober	Ledamot
Jeanette Thorén	Ledamot
Anders Wolgast	Ledamot
Madelene Jakobsson	Ledamot

##### **Firmatecknare:**

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

##### **Revisorer**

##### *Ordinarie:*

Marcus Noreby	BoRevision AB
Leif Marksell	Internrevisor

##### *Suppleant:*

Susanne Gustavsson	BoRevision AB
Anders Alm	Internrevisor (- maj 2013)

##### **Valberedning**

Ann Louise Carselind	Sammanställande
Catharina Anstedt	
Ronny Selin	

## **Föreningsfrågor**

---

Ordinarie föreningsstämman hölls den 22 maj 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 13 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 15 (f.å 16) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 187 (f.å 188). 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.

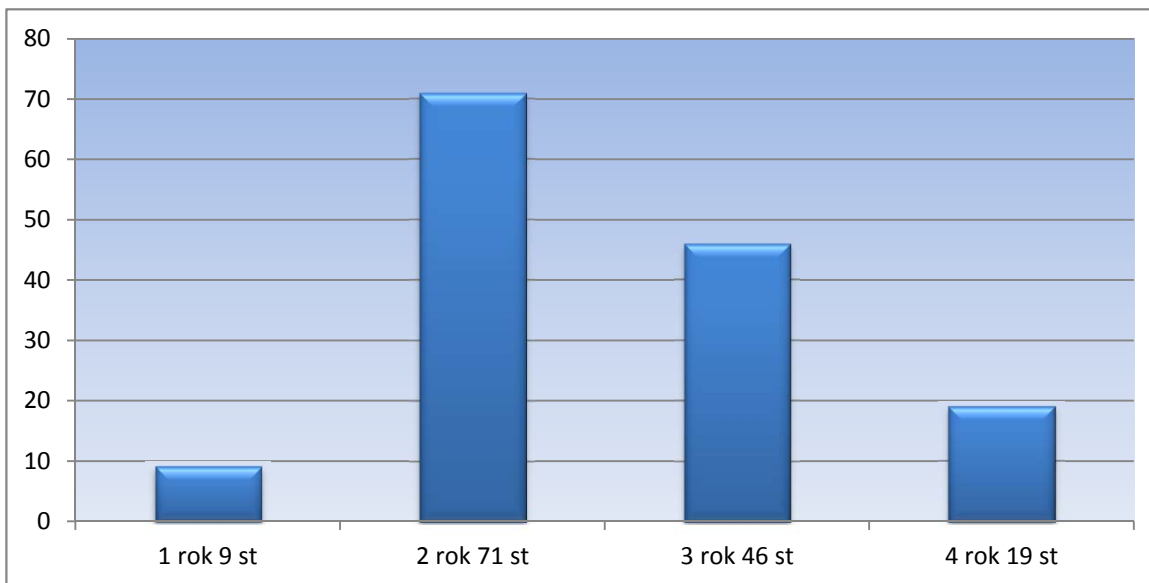
	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	102 029 000	85 427 000
Varav byggnader:	76 000 000	66 000 000
Varav mark:	26 029 000	19 427 000

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	CraftTech
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

## Verksamheten

---

Grillfest med boende i föreningen genomfördes under sommaren. Loppis i föreningslokalen på kanalens dag.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

---

- Försäkringsärenden: Brand carport och vattenläckage i 3 st lägenheter.
- Fastighetsbesiktning med Svefab
- Tagg till bastun och motionsrummet är installerad.
- Inhämtning av offerter för reparation och byte av plåt runt luckor. Arbetet kommer att utföras 2014.
- Utbyte av samtliga brandluckor.
- Nytt avtal för trädgårdsskötsel med Crafttech.

## **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten**

---

- Renovering av pentryt i gemensamhetslokalen.
- Torktumlare och grovtvättmaskin bytta/kommer att bytas.
- Nytt tv-avtal.

## **Bastu**

---

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. För att få tillgång till bastu och motionslokal hämtas en "tagg" från ansvariga i styrelsen. 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 lediga parkeringsplatser (utan tak) att hyra för närvarande.

## **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**

---

Föreningens hemsida finns på [www.runogard.se](http://www.runogard.se). Via Internetuttaget kan man välja bredbandsbolaget + teknikbyrå. Styrelsen informerar att analoga utbudet är samma som tidigare. Det digitala utbudet har minskat under året p g a fler betalkanaler.

## **Hissar**

---

Hissarna sköts av Hiss-Craft AB och de har utfört byte av hissgolv under året.

## **Tvättstugor**

---

Det införskaffades två nya tvättmaskiner och en torktumlare under 2013. Utbyte av tvättstugornas maskiner kommer att fortsätta 2014.

## **Ekonomi**

---

Årsavgiften har varit oförändrad under 2013.

Årets resultat är högre än budgeterat resultat. Högre kostnader för underhåll och övriga externa tjänster samt kostnader för försäkringsskador vägs upp av minskade kapitalkostnader.

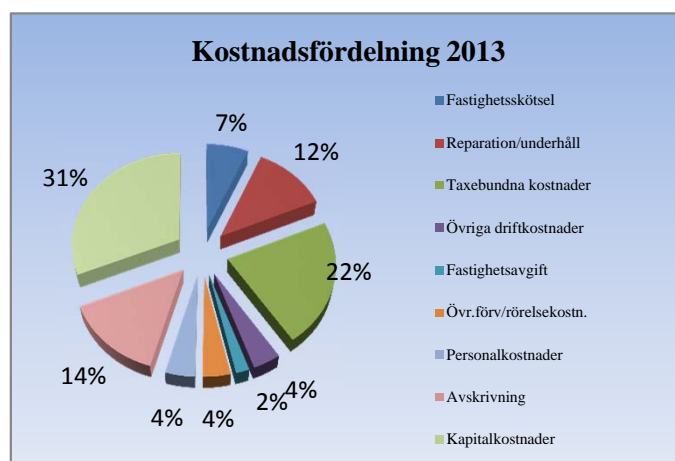


Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	9 190
Hyresintäkter	365
Övriga intäkter	74
Kapitalintäkter	108
<b>Summa</b>	<b>9 737</b>

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	602 kr
Reparation/underhåll	1 081 kr
Taxebundna kostnader	1 980 kr
Övriga driftkostnader	356 kr
Fastighetsavgift	175 kr
Övr.förv/rörelsekostn.	357 kr
Personalkostnader	382 kr
Avskrivning	1 298 kr
Kapitalkostnader	2 820 kr
<b>Summa</b>	<b>9 050 kr</b>



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	9 629	9 596	9 714	10 079	10 933
Resultat efter fin. poster, tkr	687	1 367	1 912	2 394	1 371
Balansomslutning, tkr	129 261	131 489	129 695	130 330	128 234
Soliditet, %	33%	32%	31%	30%	28%
Kassalikviditet, %	494%	464%	417%	158%	148%
Snittränta, %	3,27%	3,35%	3,21%	2,50%	5,21%
Årsavgift, kr/kvm boyta	823	823	823	866	942
Lån, kr/kvm boyta	7 604	7 833	7 837	8 062	8 116
Ränta, kr/kvm boyta	253	262	255	203	422
Värme, kr/kvm	81	78	74	81	72
El, kr/kvm	38	38	37	37	36
Vatten, kr/kvm	38	37	31	33	38

**Förslag till resultatdisposition**

---

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	13 671 693
årets vinst	686 568
	<hr/>
	<b>14 358 260</b>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	893 000
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktages	-732 390
i ny räkning överföres	14 197 650
	<hr/>
	<b>14 358 260</b>

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

## RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	9 554 982	9 557 902
Övriga rörelseintäkter	2	73 570	38 497
		<b>9 628 552</b>	<b>9 596 399</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskötsel	3	-602 357	-549 318
Reparationer	4	-348 448	-204 209
Underhåll	5	-732 390	-255 561
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 979 582	-1 918 330
Övriga driftkostnader	7	-355 643	-327 653
Fastighetsavgift	8	-174 530	-196 830
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-357 241	-357 260
Personalkostnader	10	-382 112	-397 348
		<b>-4 932 302</b>	<b>-4 206 509</b>
		<b>4 696 250</b>	<b>5 389 889</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>			
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 297 682	-1 255 897
		<b>3 398 568</b>	<b>4 133 992</b>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Ränteintäkter		108 190	161 594
Räntekostnader		-2 820 190	-2 928 181
		<b>686 568</b>	<b>1 367 406</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
		<b>686 568</b>	<b>1 367 406</b>
<b>Årets resultat</b>			
		<b>686 568</b>	<b>1 367 406</b>

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	120 144 739	121 274 039
Maskiner, inventarier och installationer	12	315 793	278 329
		<b>120 460 532</b>	<b>121 552 368</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>120 460 532</b>	<b>121 552 368</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	21 278
Skattefordringar		217 758	194 021
Övriga fordringar		12 000	13 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	218 496	163 500
		<b>448 254</b>	<b>391 932</b>
Kassa och bank	17	8 352 696	9 545 108
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 800 950</b>	<b>9 937 040</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>129 261 482</b>	<b>131 489 408</b>

**BALANSRÄKNINGAR** Not      2013-12-31      2012-12-31

---

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	14		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		23 707 975	23 707 975
Reserv framtida fastighetsunderhåll		4 574 487	4 536 048
		<b>28 282 462</b>	<b>28 244 023</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		13 671 693	12 342 726
Årets resultat		686 568	1 367 406
		<b>14 358 260</b>	<b>13 710 132</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>42 640 722</b>	<b>41 954 155</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	84 838 492	87 392 693
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>84 838 492</b>	<b>87 392 693</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		54 195	50 060
Leverantörsskulder		347 722	649 036
Medlemmarnas reparationsfond		124 840	127 584
Övriga kortfristiga skulder		122	0
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		446 000	446 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	809 389	868 976
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 782 268</b>	<b>2 142 560</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>129 261 482</b>	<b>131 489 408</b>

---

**Ställda säkerheter**

<b>För egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		110 696 000	110 696 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		686 568	1 367 406
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		1 297 682	1 255 897
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 984 250</b>	<b>2 623 303</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-56 322	-12 555
Förändring av kortfristiga skulder		-364 428	473 670
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 563 500</b>	<b>3 084 418</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-205 846	0
Utrangering inventarier		0	-48 701
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-205 846</b>	<b>-48 701</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amorteringar		-2 550 066	-46 247
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 550 066</b>	<b>-46 247</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 192 412</b>	<b>2 989 470</b>
Likvida medel vid årets början		9 545 108	6 555 638
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	17	<b>8 352 696</b>	<b>9 545 108</b>

## 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	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	9 189 732	9 189 732
	Hysesintäkter lokaler	63 300	61 300
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	301 950	306 870
		<b>9 554 982</b>	<b>9 557 902</b>
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Gemensamhetslokal	0	400
	Överlåtelse- & pantavgifter	24 219	29 539
	Indrivningskostnader	2 231	5 735
	Försäkringsersättning	46 007	0
	Övriga intäkter	1 113	2 823
		<b>73 570</b>	<b>38 497</b>

**Brf Runö Gård i Åkersberga**  
**716420-2306**

<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Fastighetsskötsel enligt avtal	114 691	116 475
	Städ	254 868	240 078
	Hisservice	27 690	27 220
	Markskötsel	145 535	75 290
	Snöröjning/Halkbekämpning	48 355	77 024
	Förbrukningsmaterial	11 218	13 231
		<b>602 357</b>	<b>549 318</b>
<b>Not 4</b>	<b>Reparationskostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Reparation byggnader	42 666	68 220
	Reparation hiss	15 988	33 473
	Reparation tvättstuga	46 887	36 677
	Reparation installationer	87 820	56 135
	Reparation värmeinstallationer	0	9 704
	Rep markanläggningar	12 075	0
	Övriga reparationer	1 898	0
	Försäkringsskador	141 113	0
		<b>348 448</b>	<b>204 209</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhållskostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Underhåll	44 520	0
	Underhåll installationer	318 244	219 676
	Underhåll huskropp utv.	345 918	35 210
	Övrigt underhåll	23 708	675
		<b>732 390</b>	<b>255 561</b>
<b>Not 6</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	El	424 574	427 166
	Fjärrvärme	914 378	878 026
	Vatten	428 361	412 005
	Sophämtning	212 269	201 133
		<b>1 979 582</b>	<b>1 918 330</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Fastighetsförsäkringar	55 863	53 996
	Självrisk	26 200	0
	Tv/Bredband	273 580	273 657
		<b>355 643</b>	<b>327 653</b>
<b>Not 8</b>	<b>Fastighetsavgift</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Fastighetsavgift bostäder	174 240	196 560
	Fastighetsskatt lokaler	290	270
		<b>174 530</b>	<b>196 830</b>



<b>Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Förbrukningsinventarier	22 969	68 426
Telekommunikation	9 826	10 220
Revisionsarvode	21 750	20 000
Arvode ekonomisk förvaltning	160 632	160 438
Medlemsavgift organisationer	7 860	7 860
Övriga externa tjänster	59 580	4 498
Övriga omkostnader	74 625	85 818
	<b>357 241</b>	<b>357 260</b>
<b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<i>BoRevision</i>		
Revisionsuppdrag	21 750	20 000
	<b>21 750</b>	<b>20 000</b>

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**

<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	
Arvoden till styrelsen	155 100	187 300	
Revisionsarvode för intern revisor	7 000	7 000	
Övriga ersättningar	123 400	120 481	
Arbetsgivaravgifter	87 255	82 567	
Övriga personalkostnader	9 357	0	
	<b>382 112</b>	<b>397 348</b>	
Medeltal anställda			
	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

**Brf Runö Gård i Åkersberga**  
**716420-2306**

<b>Not 11 Byggnader och mark</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	131 314 000	131 314 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>131 314 000</b>	<b>131 314 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-11 849 961	-10 746 961
Årets avskrivningar	-1 129 300	-1 103 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 979 261</b>	<b>-11 849 961</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	26 795	26 795
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 795</b>	<b>26 795</b>
<b>Ack. avskrivningar markanläggningar</b>		
Ingående avskrivningar	-26 795	-26 795
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-26 795</b>	<b>-26 795</b>
<b>Mark</b>		
Ingående markvärde	1 810 000	1 810 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 810 000</b>	<b>1 810 000</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>120 144 739</b>	<b>121 274 039</b>
Taxeringsvärden byggnader	76 000 000	66 000 000
Taxeringsvärden mark	26 029 000	19 427 000
	<b>102 029 000</b>	<b>85 427 000</b>
<b>Not 12 Maskiner, inventarier och installationer</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 219 758	1 232 467
Försäljningar/utrangeringar	0	-61 410
Årets anskaffningsvärde	205 846	48 701
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 425 604</b>	<b>1 219 758</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-941 429	-849 942
Försäljningar/utrangeringar	0	61 410
Årets avskrivningar enligt plan	-168 382	-152 897
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 109 811</b>	<b>-941 429</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>315 793</b>	<b>278 329</b>

**Brf Runö Gård i Åkersberga**  
**716420-2306**

<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Tv/Bredband	67 451	67 479
Försäkring	89 702	55 863
Förvaltningsarvode	40 134	40 158
Snöröjning/Halkbekämpning	4 349	0
Fodran länsförsäkringar för hyresförlust	16 860	0
	<b>218 496</b>	<b>163 500</b>

**Not 14 Förändring av eget kapital**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Årets för- ändringar</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Inbetalda insatser	23 707 975	0	23 707 975
Reserv framtida fastigh.underhåll	4 536 048	38 439 *	4 574 487
Balanserat resultat	12 342 726	1 328 967	13 671 693
Resultat föregående år	1 367 406	-1 367 406	0
Årets resultat	0	686 568	686 568
		294 000	
		-255 561	
		<b>38 439</b>	

\* Avsättning enligt stämmobeslut  
Ianspråktagande enligt stämmobeslut

<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>		
<b>Bank</b>	<b>%-sats</b>	<b>Omsättning</b>		
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	2,71%	2015-04-20	12 500 000	15 000 000
SBAB	3,36%	2014-06-04	15 000 000	15 000 000
SBAB	2,75%	3-månader	12 392 687	12 442 753
Nästa års amortering			-54 195	-50 060
			<b>84 838 492</b>	<b>87 392 693</b>

Årets amortering uppgår till ca 2 550 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 54 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 84 622 tkr.

<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Räntekostnader	462 916	488 272
Styrelsearvode	76 000	133 000
Övriga arvoden	60 000	0
Revisionsarvode för intern revisor	7 000	7 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	44 899	43 987
Revisionsarvode	21 000	20 000
Snöröjning/Halkbekämpning	0	8 795
El	40 057	44 119
Fjärrvärme	97 517	123 803
	<b>809 389</b>	<b>868 976</b>

Brf Runö Gård i Åkersberga  
716420-2306

Not 17 Likvida medel	2013	2012
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och bank	8 352 696	9 545 108
<b>Räntor</b>		
Under perioden betald ränta	2 845 546	2 920 774
Under perioden erhållen ränta	108 190	161 594

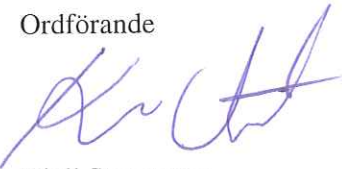
Åkersberga den 15 april 2014




Peter Paavilainen  
Ordförande




Manne Kesti  
Vice ordförande



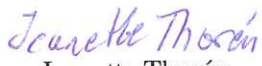
Kjell Stenström  
Sekreterare




Ingrid Schober  
Ledamot



MADELENE JAKOBSSON  
LEDAMOT



Jeanette Thorén  
Ledamot



Anders Wolgast  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/4-2014



Marcus Noreby  
BoRevision AB



Leif Marksell  
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 2013-01-01 – 2013-12-31.

#### 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. Granskningen 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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2013-01-01 – 2013-12-31.

#### 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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.

Åkersberga den 23/12 2014



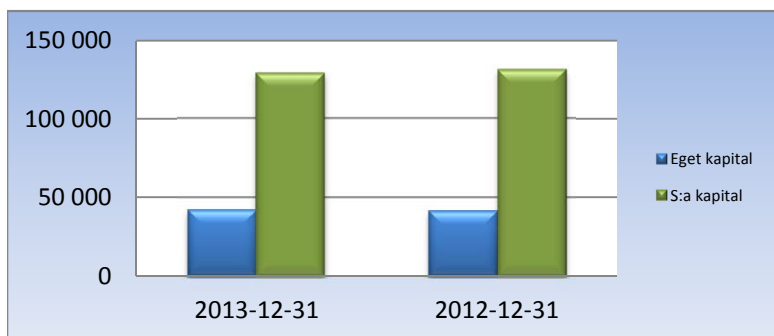
Leif Marksell  
Intern revisor



Marcus Noreby  
BoRevision AB

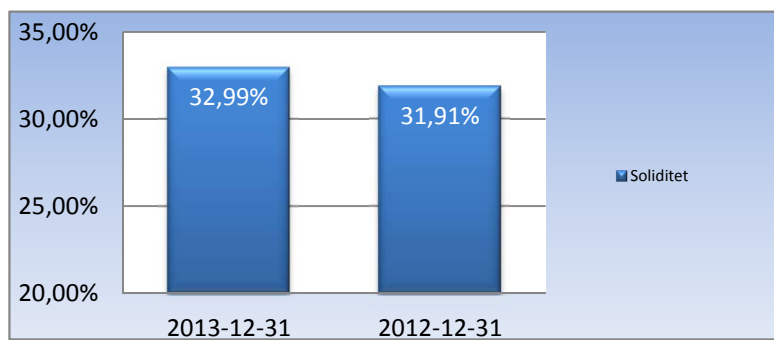
## Årsredovisningen i bilder

### Soliditet

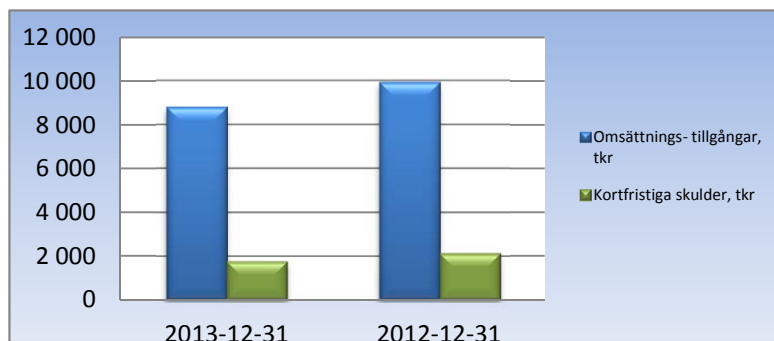


#### Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

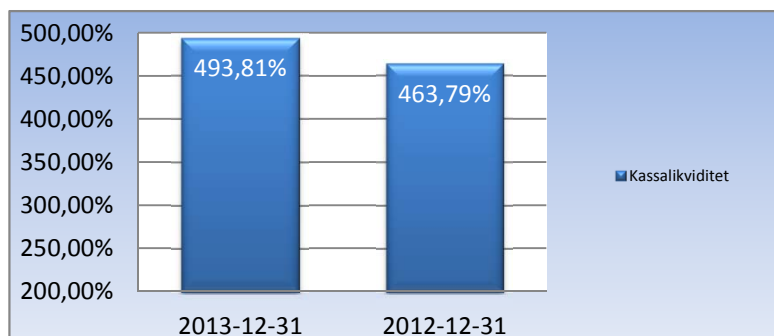


### Kassalikviditet



#### Kommentar

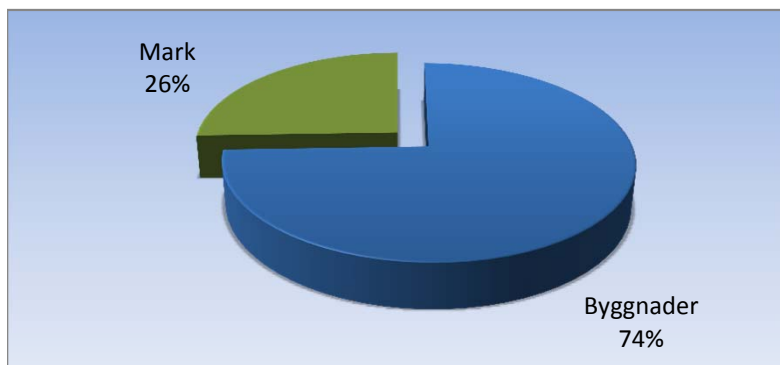
God kassalikviditet är > 115%.





## Årsredovisningen i bilder

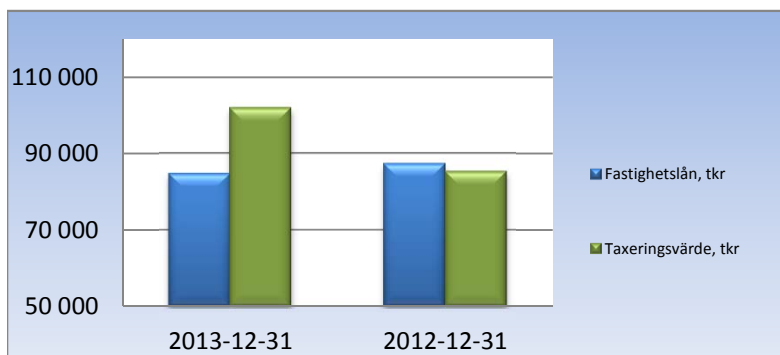
### Taxeringsvärde



#### Kommentar

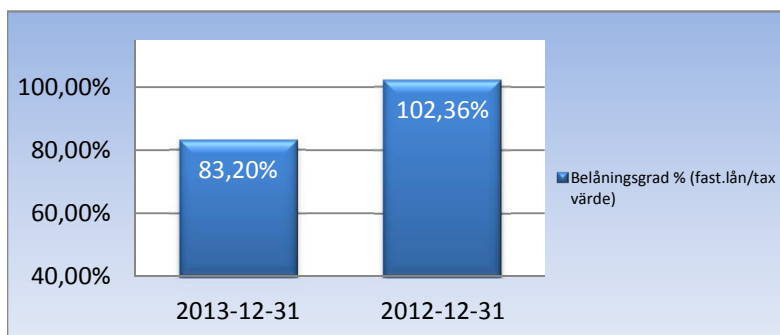
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

### Belåningsgrad

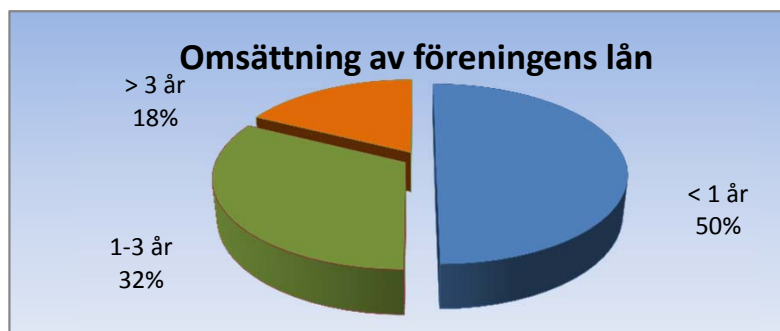


#### Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



### Låneportfölj

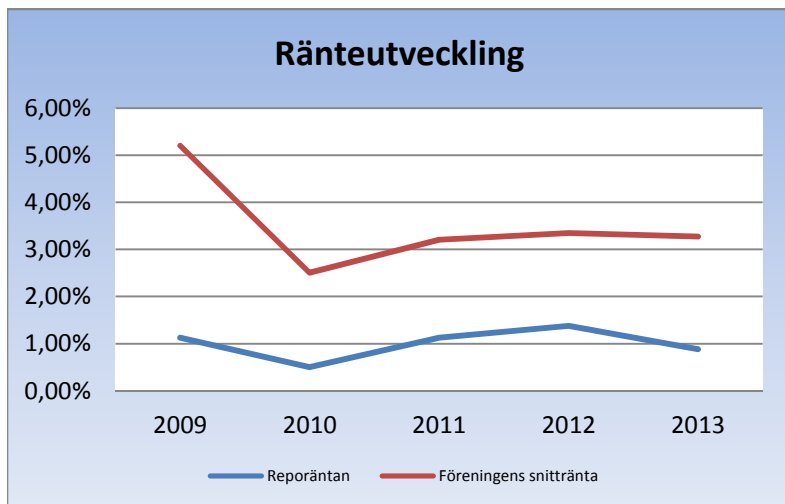


#### Kommentar

Lånens omsättningstid från 2013-12-31.

## Årsredovisningen i bilder

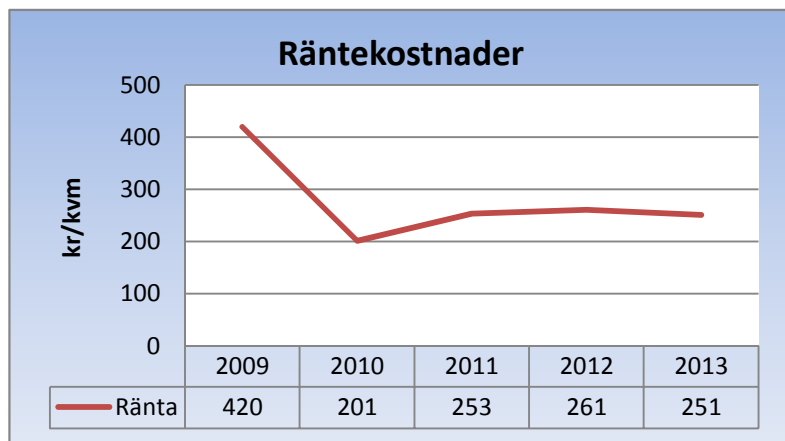
### Ränteutveckling



#### Kommentar

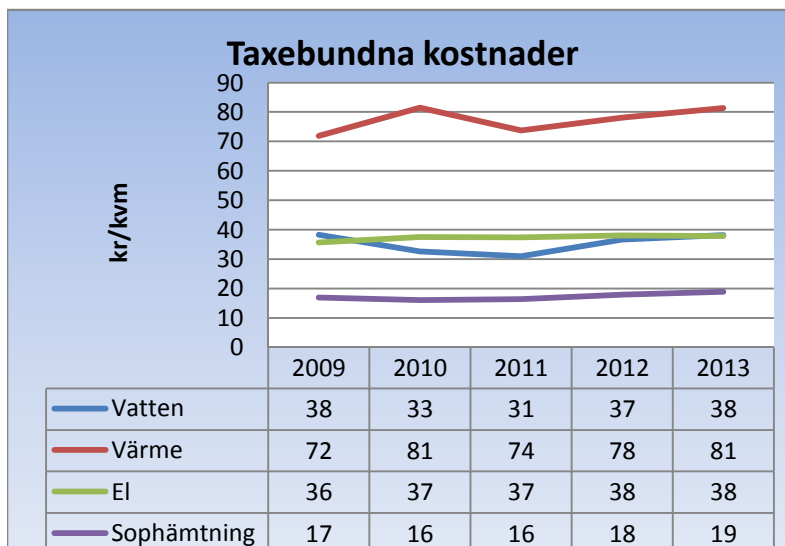
Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

### Kostnadsutveckling



#### Kommentar

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



#### Kommentar

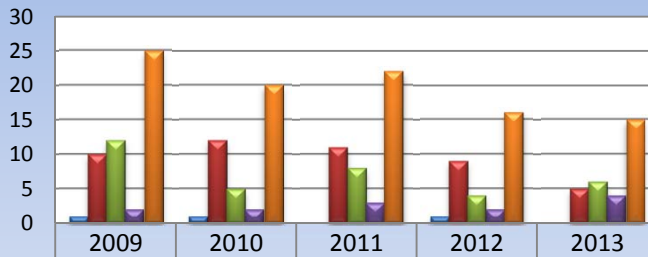
Inga



## Årsredovisningen i bilder

### Överlåtelse

**Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp**

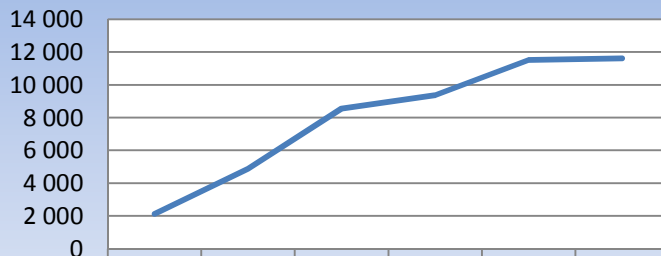


	2009	2010	2011	2012	2013
1 rok	1	1	0	1	0
2 rok	10	12	11	9	5
3 rok	12	5	8	4	6
4 rok	2	2	3	2	4
Summa	25	20	22	16	15

**Kommentar**

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.

**Prisutveckling per kvm vid överlåtelse**



	Ek. plan	2009	2010	2011	2012	2013
kr/kvm	2 124	4 874	8 552	9 362	11 520	11 612

**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 kapital-skuld och pantbrevets värde.



Egna anteckningar:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

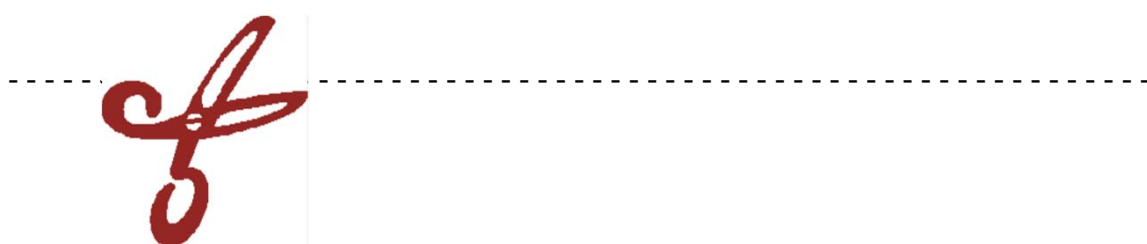
---

# Fullmakt för ombud

På föreningensstämmen 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