ÅRSREDOVISNING

ÅR 2011

BRF RUNÖ GÅRD I ÅKERSBERGA

Org. nr. 716420-2306

Årsredovisningen är framställd och tryckt av
Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

KALLELSE

Medlemmar i Bostadsrättsföreningen Runö Gård i Åkersberga kallas härmed till;

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA 2012

Tid: torsdagen den 10 maj klockan 19.00
Plats: föreningslokalen, Slussbrovägen 8, i Åkersberga

Dagordning

1. Val av stämmoordförande
2. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
3. Godkänna röstlängd
4. Fastställande av dagordning
5. Val av två personer att jämte stämmoordföranden 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
    - 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 10 april 2012
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
- egna anteckning	27
- fullmakt	28

Brf Runö Gård i Åkersberga
716420-2306

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 tidsbegränsing. 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 19 maj 2011
Ordinarie:

Cennerth Hörberg	Ordförande
Peter Paavilainen	Vice ordförande
Gunilla Hårdberg	Sekreterare
Ingrid Schober	Ledamot
Tove Thunholm	Ledamot

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2011
Ordinarie:

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

Firmatecknare:
Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:		***Suppleant:***	
Marcus Noreby	BoRevision AB	Susanne Gustavsson	BoRevision AB
Anders Alm	Internrevisor	Anders Birgestam	Internrevisor

Valberedning

Maria Matinez	Sammankallande
Eva Tegnér Severgårdh	
Rolf Hansson	
Yvonne Sjödin	

Brf Runö Gård i Åkersberga
716420-2306

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 19 maj 2011.

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

Under året har 28 (f.å 22) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2011 var 187 (f.å 181). 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.

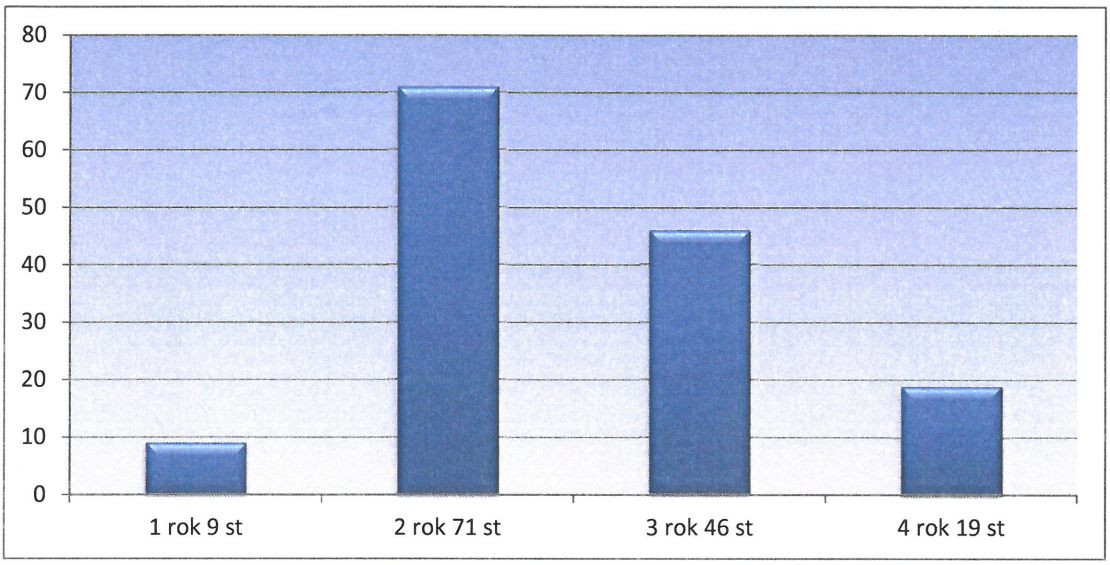
	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	85 427 000	85 427 000
Varav byggnader:	66 000 000	66 000 000
Varav mark:	19 427 000	19 427 000

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.

Brf Runö Gård i Åkersberga
716420-2306

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	ATM Antenn AB
El	E.on Försäljnings AB
Värme	E.on Försäljnings AB
Vatten	Roslagsvatten AB
Sophämtning	Ragn-Sells AB, från 2012 Roslagsvatten AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Brf Runö Gård i Åkersberga
716420-2306

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningen har bytt hisslevarantör till Hiss-Craft AB.
Under året har porttelefoner installerats.
Erssättning från försäkringsbolaget för kabelklipparens förstörelse har erhållits med 99 143 kr.
I varje port har brandskåp med tillbehör satts upp.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Under 2012 planeras målning av vindskivor, dörrar samt carportar.

Bastu och motionsrum

Bastun och solariet är beläget i källarplanet/bottenplanet på Slussbrovägen 8. Under det gångna året har både bastu och solarium använts flitigt av de boende i öreningen. I genomsnitt betyder detta att man använt lokalerna ca10 gånger per vecka.

Motionslokalen

Motionslokalen är även den belägen i källarplanet på Slussbrovägen 8. Nycklar till ovanstående lokaler hämtas i första hand hos husvärden i respektive husblock. I andra hand kan nyckel hämtas hos ansvarige Jan Severgårdh.

Lekplatsen

Lekplatsen har används frekvent.

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

Föreningen har jobbat aktivt för att få kommunens bevakningsföretag att ta sitt ansvar för att bötfälla de bilar som ställer sig i vändzonen. Från att alltid haft tillgång till extra parkeringsplatser för besökande har vi nu brist på platser. Det är kö för att kunna hyra en parkeringsplats.

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 är flitigt besökt. Lokal-tv är avstängd på grund av tekniska problem.

Hissar

Hissar i samtliga fastigheter har besiktigats och godkänts av vår nya entreprenör Hiss-Craft.

Tvättstugor

Ansvarig för tvättstugor har under året arbetat med och fortsätter att arbeta med att ta fram statistik på hur mycket reparationer av tvättutrustning kostar och vilka de vanligaste felen är. Förhoppningen är att vi ska kunna minska reparationskostnader.

Ekonomi

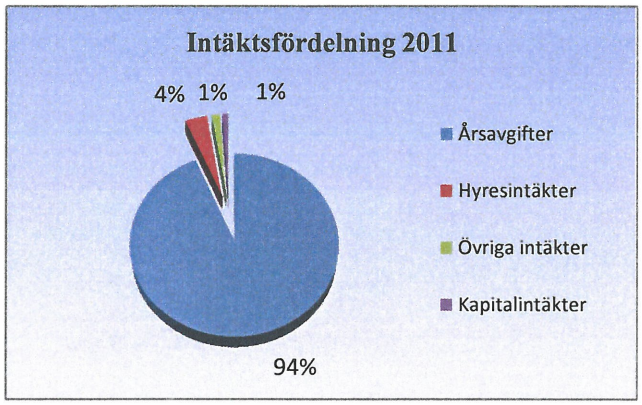
Årsavgiften sänktes med 5% från 1 januari 2011.

En extra amortering på 2,5 mkr gjordes i augusti 2011.

Årets resultat är ca 518 tkr bättre än budgeterat resultat. Detta framför allt tack vare den försäkringsersättning som erhölls 2011, lägre reparationskostnader och lägre kostnader för fjärrvärme.

Brf Runö Gård i Åkersberga
716420-2306

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter per kvadratmeter (genomsnitt)	
Årsavgifter	818 kr
Hyresintäkter	34 kr
Övriga intäkter	13 kr
Kapitalintäkter	9 kr
Summa	**874 kr**

Kostnader per kvadratmeter (genomsnitt)	
Fastighetsskötsel	66 kr
Reparation/underhåll	13 kr
Taxebundna kostnader	158 kr
Övriga driftkostnader	29 kr
Fastighetsskatt	17 kr
Övr.förv/rörelsekostn.	29 kr
Personalkostnader	28 kr
Avskrivning	109 kr
Kapitalkostnader	254 kr
Summa	**687 kr**

Flerårsjämförelse/nyckeltal	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning, tkr	9 714	10 079	10 933	11 092	11 087
Resultat efter fin. poster, tkr	1 912	2 394	1 371	850	1 373
Balansomslutning, tkr	129 695	130 330	128 234	131 832	131 751
Soliditet, %	31%	30%	28%	26%	26%
Kassalikviditet, %	417%	158%	148%	285%	235%
Snittränta, %	3,21%	2,50%	5,07%	5,99%	5,79%
Årsavgift, kr/kvm boyta	823	866	942	965	964
Lån, kr/kvm boyta	7 837	8 062	8 116	8 537	8 590
Ränta, kr/kvm boyta	255	203	422	513	497
Värme, kr/kvm	74	81	72	67	69
El, kr/kvm	37	37	36	37	35
Vatten, kr/kvm	31	33	38	39	38

Brf Runö Gård i Åkersberga
716420-2306

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	10 725 026
årets vinst	1 911 700
	12 636 726
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	294 000
i ny räkning överföres	12 342 726
	12 636 726

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

Brf Runö Gård i Åkersberga
716420-2306

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	9 567 452	10 030 722
Övriga rörelseintäkter	2	146 868	47 824
		9 714 320	**10 078 546**
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-744 032	-883 234
Reparationer	4	-124 429	-251 245
Underhåll	5	-23 800	-74 125
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 779 161	-1 883 094
Övriga driftkostnader	7	-323 840	-316 789
Fastighetsskatt	8	-187 758	-184 158
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-330 913	-335 175
Personalkostnader	10	-315 362	-369 509
		-3 829 295	**-4 297 329**
Rörelseresultat före avskrivningar		**5 885 025**	**5 781 217**
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 224 957	-1 155 154
Rörelseresultat		**4 660 068**	**4 626 063**
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		104 945	38 606
Räntekostnader		-2 853 313	-2 270 340
Resultat efter finansiella poster		**1 911 700**	**2 394 329**
Årets resultat		**1 911 700**	**2 394 329**

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	122 377 039	123 453 839
Maskiner, inventarier och installationer	12	382 525	296 431
		122 759 564	**123 750 270**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		0	500
		0	**500**
Summa anläggningstillgångar		**122 759 564**	**123 750 770**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		11 841	20 750
Skattefordringar		201 856	203 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	165 680	155 666
		379 377	**380 048**
Kassa och bank	17	6 555 638	6 199 456
Summa omsättningstillgångar		**6 935 015**	**6 579 504**
SUMMA TILLGÅNGAR		**129 694 579**	**130 330 274**

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		23 707 975	23 707 975
Reserv framtida fastighetsunderhåll		4 242 048	3 948 048
		27 950 023	**27 656 023**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 725 026	8 624 695
Årets resultat		1 911 700	2 394 331
		12 636 726	**11 019 026**
Summa eget kapital		**40 586 749**	**38 675 049**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	87 444 120	87 500 000
Summa långfristiga skulder		**87 444 120**	**87 500 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		44 880	2 500 000
Leverantörsskulder		158 984	184 266
Medlemmarnas reparationsfond		127 584	143 584
Övriga kortfristiga skulder		12 420	251
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		549 088	515 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	770 754	812 018
Summa kortfristiga skulder		**1 663 710**	**4 155 226**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**129 694 579**	**130 330 274**
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		110 696 000	110 696 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Runö Gård i Åkersberga
716420-2306

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 911 700	2 394 329
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		1 224 957	1 155 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**3 136 657**	**3 549 483**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		671	22 347
Förändring av kortfristiga skulder		-36 396	303 642
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**3 100 932**	**3 875 472**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-234 251	-140 978
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-233 751**	**-140 978**
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-2 511 000	-601 601
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-2 511 000**	**-601 601**
Årets kassaflöde		**356 181**	**3 132 893**
Likvida medel vid årets början		6 199 456	3 066 562
Likvida medel vid årets slut	17	**6 555 638**	**6 199 456**

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**	**2011**	**2010**
	Årsavgifter bostäder	9 189 732	9 673 392
	Hyresintäkter lokaler	62 300	51 240
	Hyresintäkter garage, p-platser mm	315 420	306 090
		9 567 452	**10 030 722**

Not 2	**Övriga rörelseintäkter**	**2011**	**2010**
	Gemensamhetslokal	1 800	5 150
	Överlåtelse- & pantavgifter	40 130	32 559
	Indrivningskostnader	4 442	6 134
	Försäkringsersättning	99 143	0
	Övriga intäkter	1 353	3 981
		146 868	**47 824**

MN

Not 3	**Fastighetsskötsel**	**2011**	**2010**
	Fastighetsskötsel enligt avtal	115 033	103 751
	Städ	234 308	264 426
	Hisservice	20 000	101 985
	Markskötsel	268 015	112 268
	Snöröjning/Halkbekämpning	92 880	290 017
	Förbrukningsmaterial	13 796	10 787
		744 032	**883 234**

Not 4	**Reparationskostnader**	**2011**	**2010**
	Reparation byggnader	52 214	99 633
	Reparation hiss	7 056	8 480
	Reparation tvättstuga	22 760	20 614
	Reparation installationer	40 756	106 760
	Reparation värmeinstallationer	0	11 926
	Reparation Tv/Bredband	1 643	0
	Övriga reparationer	0	3 832
		124 429	**251 245**

Not 5	**Underhållskostnader**	**2011**	**2010**
	Underhåll huskropp utv.	23 800	12 000
	Underhåll av markytor	0	62 125
		23 800	**74 125**

Not 6	**Taxebundna kostnader och uppvärmning**	**2011**	**2010**
	El	419 581	421 261
	Fjärrvärme	828 186	914 795
	Vatten	347 578	366 690
	Sophämtning	183 816	180 348
		1 779 161	**1 883 094**

Not 7	**Övriga driftkostnader**	**2011**	**2010**
	Fastighetsförsäkringar	51 815	45 464
	Bevakningskostnader	0	8 375
	Tv/Bredband	272 025	262 950
		323 840	**316 789**

Not 8	**Fastighetsskatt**	**2011**	**2010**
	Fastighetsskatt bostäder	187 488	183 888
	Fastighetsskatt lokaler	270	270
		187 758	**184 158**

Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader

	2011	2010
Förbrukningsinventarier	23 972	12 849
Telekommunikation	11 966	10 413
Revisionsarvode	21 475	18 625
Arvode ekonomisk förvaltning	156 024	153 744
Medlemsavgift organisationer	7 860	7 860
Övriga externa tjänster	5 088	5 136
Övriga omkostnader	104 528	126 548
	330 913	**335 175**

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	**2011**	**2010**
BoRevision		
Revisionsuppdrag	21 475	18 625
	21 475	**18 625**

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		**2011**	**2010**
Lön fastighetsskötsel		64 750	51 500
Arvoden till styrelsen		175 200	236 400
Revisionsarvode för intern revisor		7 000	7 000
Övriga ersättningar		0	140
Arbetsgivaravgifter		68 412	74 469
		315 362	**369 509**
Medeltal anställda	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

Not 11 Byggnader och mark	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	131 314 000	131 314 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**131 314 000**	**131 314 000**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-9 670 161	-8 619 661
Årets avskrivningar	-1 076 800	-1 050 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-10 746 961**	**-9 670 161**
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	**122 377 039**	**123 453 839**
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	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	998 216	857 238
Årets anskaffningsvärde	234 251	140 978
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 232 467**	**998 216**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-701 785	-597 131
Årets avskrivningar enligt plan	-148 157	-104 654
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-849 942**	**-701 785**
Utgående planenligt restvärde	**382 525**	**296 431**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011	2010
Tv/Bredband	67 509	64 845
Försäkring	53 996	51 815
Förvaltningsarvode	40 008	39 006
Snöröjning/Halkbekämpning	4 167	0
	165 680	**155 666**

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar		Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	23 707 975	0		23 707 975
Reserv framtida fastigh.underhåll	3 948 048	294 000	*	4 242 048
Balanserat resultat	8 624 695	2 100 331		10 725 026
Resultat föregående år	2 394 331	-2 394 331		0
Årets resultat	0	1 911 700		1 911 700

* Avsättning enligt stämmobeslut 294 000

294 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Bank	%-sats	Omsättning	2011	2010
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	2,49%	2012-05-15	15 000 000	15 000 000
SBAB	4,18%	rörligt	12 489 000	15 000 000
Nästa års amortering			-44 880	-2 500 000
			87 444 120	**87 500 000**

Årets amortering uppgår till ca 2 511 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 45tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 87 264 tkr.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011	2010
Räntekostnader	480 865	438 552
Styrelsearvode	100 000	120 500
Revisionsarvode för intern revisor	7 000	7 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	33 600	37 861
Snöröjning/Halkbekämpning	0	17 386
Revisionsarvode	20 000	17 900
Fjärrvärme	90 839	130 848
El	38 450	41 971
	770 754	**812 018**

Brf Runö Gård i Åkersberga
716420-2306

Not 17 Likvida medel	2011	2010
Likvida medel		
Kassa och bank	6 555 638	6 199 456
Räntor		
Under perioden betald ränta	2 811 000	1 877 977
Under perioden erhållen ränta	104 945	38 606

Åkersberga den 25/3 2012

Cennerth Hörberg
Ordförande

Peter Paavilainen
Vice ordförande

Gunilla Hårdberg
Sekreterare

Ingrid Schober
Ledamot

Manne Kesti
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/4 - 2012

Marcus Noreby
BoRevision AB

Anders Alm
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Runö Gård i Åkersberga
Organisationsnummer 716420-2306

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Runö Gård i Åkersberga för år 2011.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2011 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 23 april 2012

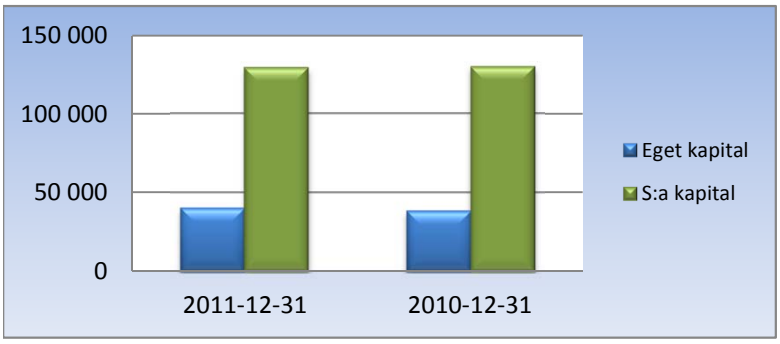
Anders Alm
Internrevisor

Marcus Noreby
BoRevision AB

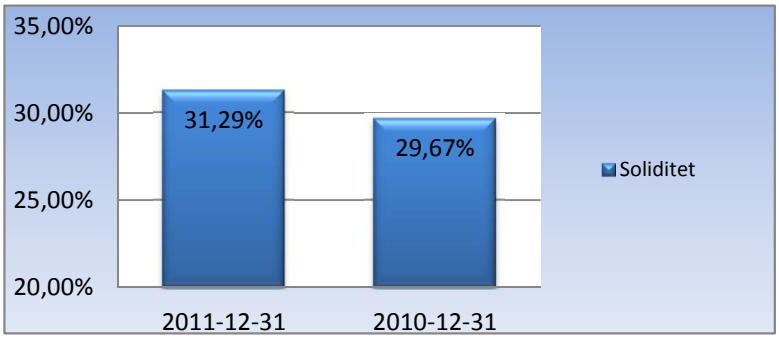
Brf Runö Gård i Åkersberga
716420-2306

Årsredovisningen i bilder

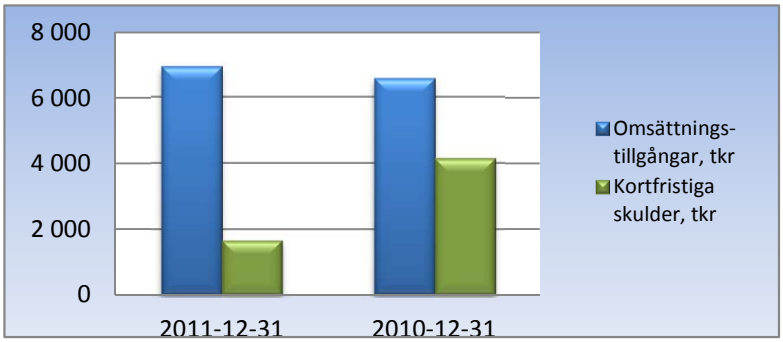
Soliditet



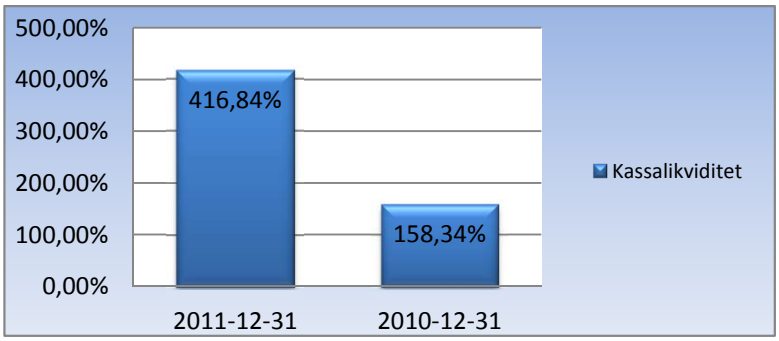
Kommentar
God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.



Kassalikviditet

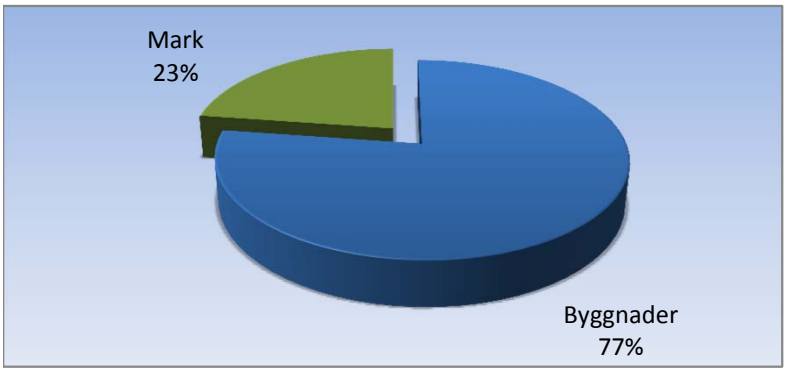


Kommentar
God kassalikviditet är > 115%.



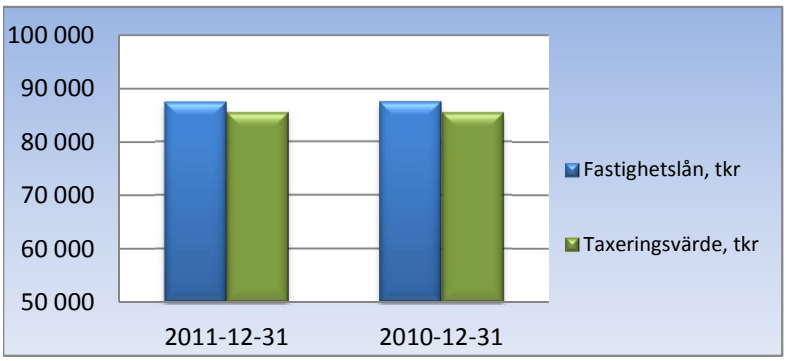
Årsredovisningen i bilder

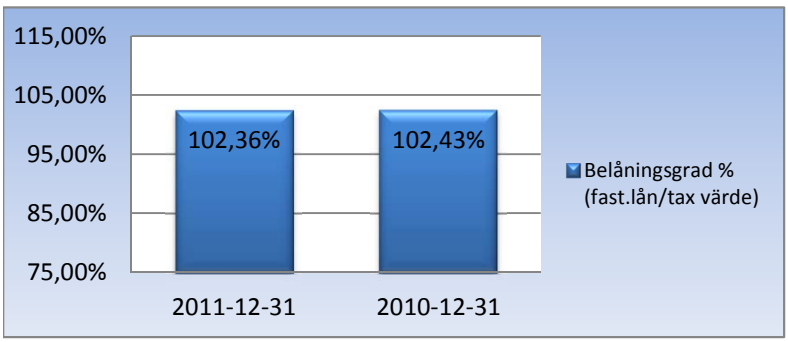
Taxeringsvärde



Kommentar
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

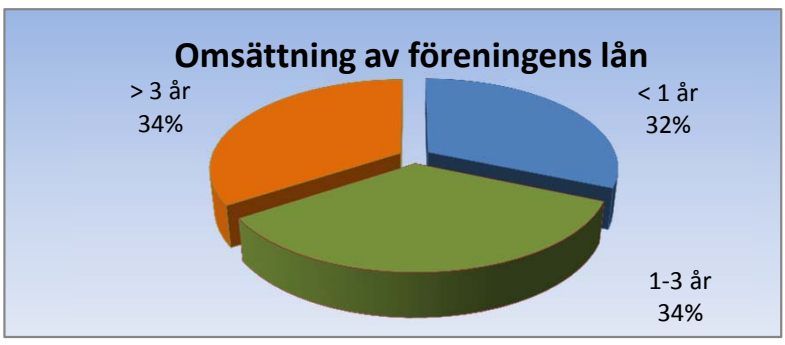
Belåningsgrad





Kommentar
Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.

Låneportfölj

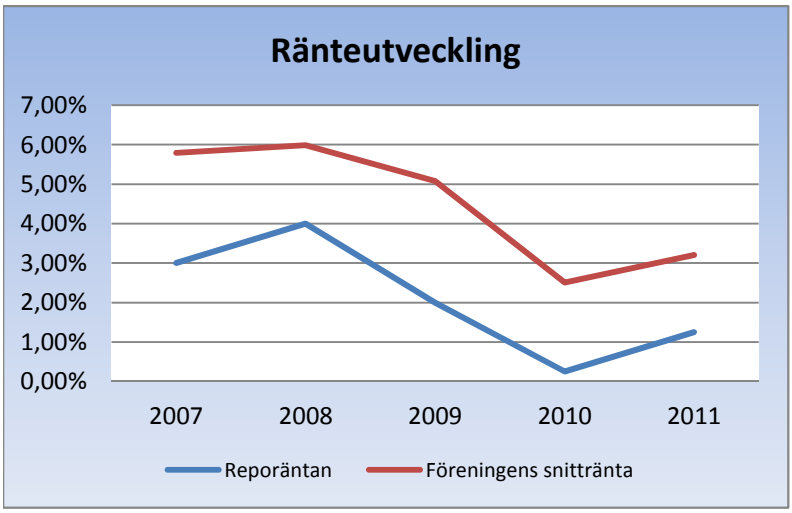


Kommentar
Lånens omsättningtid från 2011-12-31.

Brf Runö Gård i Åkersberga
716420-2306

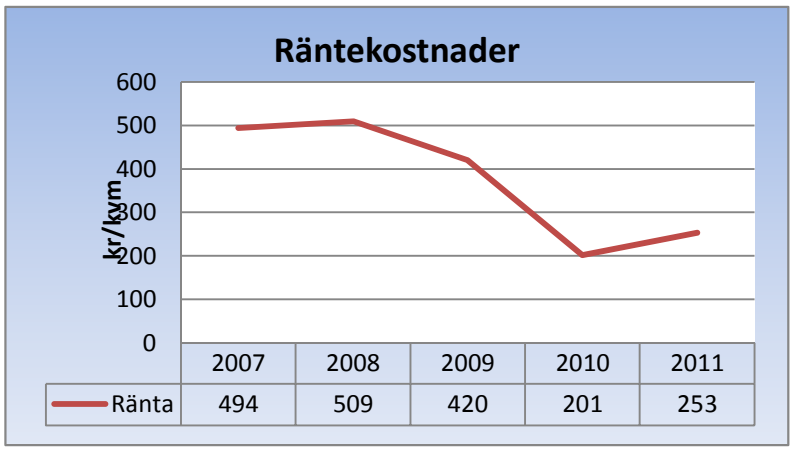
Årsredovisningen i bilder

Ränteutveckling

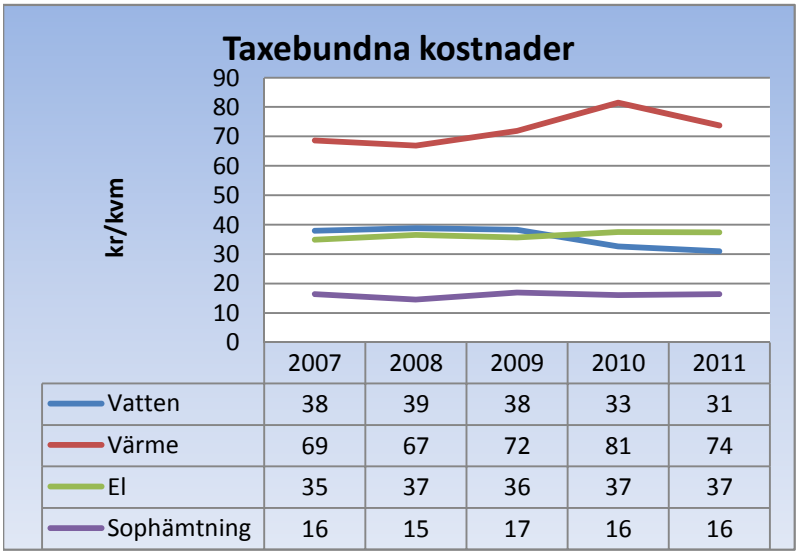


Kommentar
Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

Kostnadsutveckling



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

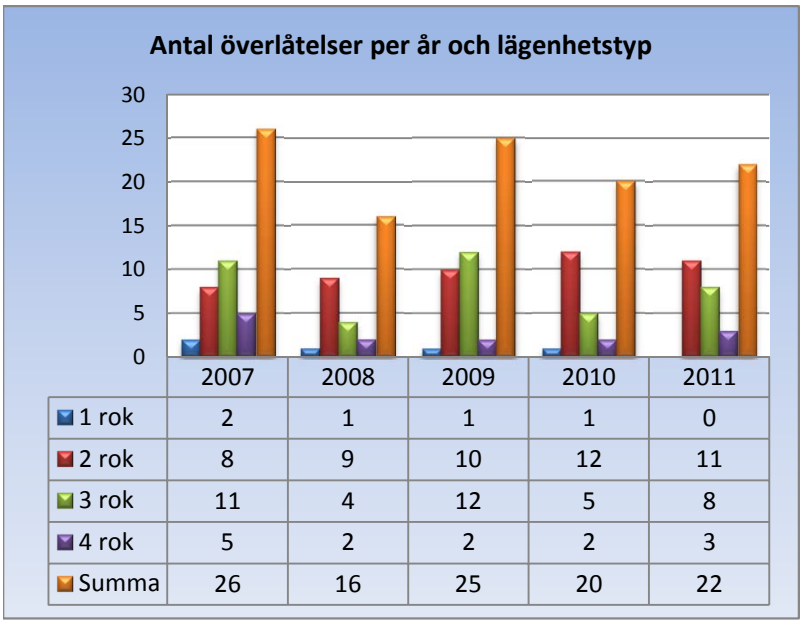


Kommentar
Inga

Brf Runö Gård i Åkersberga
716420-2306

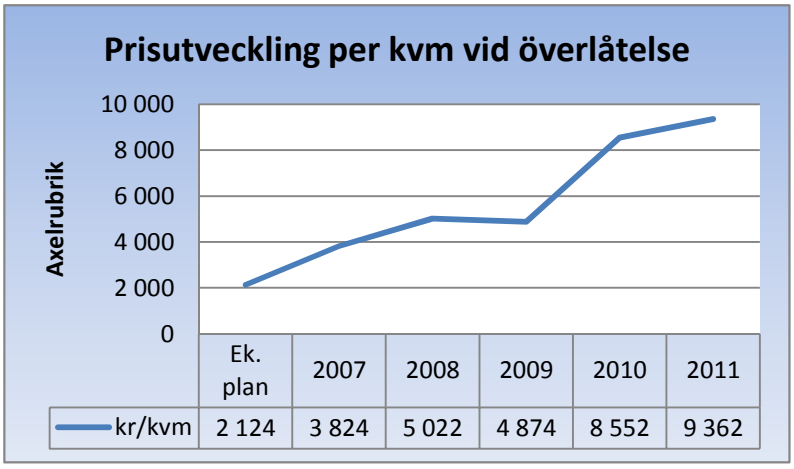
Årsredovisningen i bilder

Överlåtelser



	2007	2008	2009	2010	2011
1 rok	2	1	1	1	0
2 rok	8	9	10	12	11
3 rok	11	4	12	5	8
4 rok	5	2	2	2	3
Summa	26	16	25	20	22

Kommentar
I diagramet är endast överlåtelser till utomstående medtaget.



	Ek. plan	2007	2008	2009	2010	2011
kr/kvm	2 124	3 824	5 022	4 874	8 552	9 362

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. Förvaltnings-berättelsen 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 likvid-konton. 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 panter*,** 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 föreningensstämman 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