

Styrelsen för  
Bostadsrättsföreningen Runby nr 5  
Org nr 714800-1493

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014

Innehåll:

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning

sida

2

5

6

Underskrifter

9



## Förvaltningsberättelse

### Fastigheten

Föreningen innehar fastigheten Övra Runby 1:72, med adress Vaxmyravägen 1-31 i Upplands Väsby kommun.

Byggnaden, i vilken man upplåter 16 bostadslägenheter i form av radhus i tre halvplan plus källare, är uppförd 1959. Till varje lägenhet hör också en tomt.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbesked till 4775 kvm. Taxeringsvärdet är 19 568 000 kr, varav byggnadsvärdet är 9 984 000 kr och markvärdet 9 584 000 kr.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningens innehav fördelar sig på radhus med olika storlekar där standardstorleken är 103 kvm plus biutrymmen; garage, matkällare, tvättstuga och hobbyrum. Två hus har storleken 112 kvm, två har 119 kvm och ett har 141 kvm plus biutrymmen.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under året har föreningen haft avtal med Upplands Brf Service AB, Magnus Hedman, som sköter den ekonomiska förvaltningen.

### Styrelse

Vid ordinarie stämma 2014 omvaldes Tomas Olson och Robert Lundqvist som ordinarie styrelseledamöter för två år. Nyval gjordes av Jan Lundström för två år som ordinarie styrelseledamot. Mats Storsjö omvaldes och nyval gjordes av Dan Ritzén till suppleanter för ett år vardera. Styrelsen konstituerade sig enligt följande:

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Ordförande:      | Jan Lundström    |
| Sekreterare:     | Tomas Olsson     |
| Ekonomiansvarig: | Robert Lundqvist |
| Suppleant:       | Dan Ritzén       |
| Suppleant:       | Mats Storsjö     |

### Revisorer

Vid ordinarie stämma 2014 omvaldes Björn Lindeblad som revisor och Gun Norström som suppleant.

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Ordinarie revisor: | Björn Lindeblad |
| Suppleant:         | Gun Norström    |

### Valberedning

Stämman omvalde Anita Lundström och Lilian Edvall till valberedning.



## Föreningsfrågor

### Händelser under året

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 april och 16 medlemmar deltog. Av totalt 16 hushåll var 15 representerade, varav två genom fullmakt.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2014 haft 11 protokollförda sammanträden.

### Utförda underhåll och investeringar under 2014

Stamavstängningsventiler har bytts ut i samtliga hus.

Alla uppenbart defekta radiatorventiler har bytts ut, men hur många radiatorventiler som bytts ut varierar mellan husen.

Värmefotografering (termografering) har utförts av samtliga hus för att objektivt kunna urskilja var det förekommer energiförluster. För att maximera utbytet av termograferingen utfördes den under en period med hög kontrast mellan inomhus- och utomhustemperatur och när taken var snöfria eller endast hade små mängder snö.

Brandsyn av vindsutrymmen har genomförts av brandmyndigheten i Attunda.

Vattenläckage har åtgärdats i hus 16 och orsaken var ett läckande element. Försäkringsbolaget godkände att ge ersättning för skadan och anlidade byggare som åtgärdade läckaget och den uppkomna golvskadan.

Vattenläckage har åtgärdats i hus 15. Orsaken var markvatten tränger in genom väggen i källarens hobbyrum och försäkringsbolaget nekade ersättning för skadan som orsakades av dräneringsproblem. Bostadsrättsinnehavaren anlidade byggare som använde värmebläkt för att torka upp källarväggen, och sedan putsade och målade om hela väggen med genomsläpplig silikatfärg. Väggen var täckt med en nästan vattentät väv samt målade med plastfärg, vilket kan ha förvärrat skadan, men den primära orsaken var bristande dränering.

Reparation av trasigt avloppsrör i hus 2 har utförts av auktoriserad hantverkare.

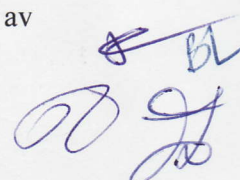
### Övrigt

Serviceavtal upprättat för pannrum och värmesystem.

Vi har nya ägare i två hus vilket väl närmast är världsrekord för Runby nr 5.

Oscar Sjöström och Rebecca Rehnström, med två barn, har flyttat in i hus 15 och uppvaktades under oktober med blommor av styrelsen.

Yehina Issa och Samar Issa, med tre barn, har flyttat in i hus 1 och uppvaktades i slutet av



december med blommor av styrelsen.

## Ekonomi

Oljeförbrukningen var ca 2 kubikmeter (jmf ca 4 kubikmeter 2013).

Elförbrukningen uppgick till 131 803 KWh (jmf 140 269 KWh 2013).

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras så att årets överskott, 27 kr, balanseras i ny räkning.

## Planerade arbeten under 2015

Enligt uppgift är husets dränering troligen inte i fullgott skick vilket indikeras av det nyliga vattenläckaget i ett hus, samt av uppgifter om tidigare vattenskador i ett flertal hus över en längre tid. Dräneringen är av samma ålder som fastigheten, drygt 50 år, och ytterligare vattenskadeproblem kommer att medföra ekonomiska konsekvenser för föreningen. Därför förordas att konsulter anlitas för utvärdering av dräneringens kvalitet och om det finns tillräcklig förmåga att leda undan överskottsvatten exempelvis vid kraftigt eller långvarigt regnande. Om brister i dräneringen så behövs även förslag på åtgärder.

Stamledningarna i fastighetens avloppssystem har inte bytts ut på över 50 år vilket innebär att det finns behov av att besiktiga dessa så eventuella behov av åtgärder kan upptäckas innan något kraftigare läckage inträffar. Behövs att dessa ledningar besiktigas och för detta förordas att föreningen anlitar konsult. Rapporten bör både ge en beskrivning av avloppsstammarnas skick och en bedömning av hur snabbt eventuella åtgärder behöver sättas in.

Den under innevarande budgetår genomförda termograferingen av hela fastigheten visade på betydande förbättringsmöjligheter vad gäller energibudget. Energiläckaget var tydligt vid såväl fönster som dörrar, men även i vinklar mellan innerväggar och innertak. Eftersom det kan handlar om åtgärder med såväl fönster som dörrar över hela fastigheten så förordas att vi anlitar konsult som utreder och ger förslag på kostnadseffektiva och energieffektiva åtgärder.

## Budget

Styrelsens budget för år 2015 framgår av bilaga.

**RESULTATRÄKNING****1 JANUARI-31 DECEMBER****2014****2013****RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter

910 500

910 500

**SUMMA INTÄKTER**910 500910 500**RÖRELSENS KOSTNADER**

Not 1

Fastighetsskötsel

-7 806

-6 510

Reparationer

-185 943

-39 936

Uttag underhållsfond

157 219

0

Taxebundna kostnader

-251 130

-328 394

Övriga driftskostnader

-103 105

-55 556

Fastighetsskatt

-113 792

-113 184

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-34 204

-50 627

Personalkostnader

-39 426

-37 990

-578 187-632 197**AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Byggnader

Not 2

-112 913

-111 965

-112 913-111 965**RÖRELSERESULTAT****219 400****166 338****RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Skattefria ränteintäkter skattekontot

29

48

Räntekostnader och liknande resultatposter

-94 402

-112 495

-94 373-112 447**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****125 027****53 891****BOKSLUTSDISPOSITIONER**

Föreningens underhållsfond

-125 000

-53 800

-125 000-53 800**ÅRETS RESULTAT****27****91**

BL  
H

**BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER****2014****2013****TILLGÅNGAR****ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****MATRIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Byggnader och mark

Not 2

3 868 499

3 981 412

3 868 4993 981 412**SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****3 868 499****3 981 412****OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****VARULAGER**

Olja i lager

76 896

102 528

76 896102 528**KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Årsavgiftsfordringar

12

0

Skattekonto

295

266

Övriga kortfristiga fordringar

9 140

2 500

9 4472 766**KASSA OCH BANK**

Handelsbanken

510 912

531 463

510 912531 463**SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****597 255****636 757****SUMMA TILLGÅNGAR****4 465 754****4 618 169****EGET KAPITAL**

Not 3

**Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser

338 135

338 135

Fond för yttre underhåll

413 284

445 503

751 419783 638**Fritt eget kapital**

Dispositionsfond

34 280

34 189

Årets resultat

27

91

34 30734 280**SUMMA EGET KAPITAL****785 726****817 918****LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Skulder till kreditinstitut

Not 4

3 402 480

3 518 165

3 402 4803 518 165**KORTFRISTIGA SKULDER**

Kortfristig del av långfristig skuld

114 992

112 220

Leverantörsskulder

0

11 972

Övriga kortfristiga skulder

1 872

767

Skatteskulder

4 936

4 328

Förutbetalda månadsavgifter

66 964

62 472

Upplupna kostnader

88 784

90 327

277 548282 086**SUMMA EGET KAPITAL****4 465 754****4 618 169****AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**

|   | 2014      | 2013      |
|---|-----------|-----------|
| <b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b> |           |           |
| Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar        | 3 810 000 | 3 810 000 |
| Ansvarsförbindelser                               | Inga      | Inga      |

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

**Allmänna redovisningsprinciper**

Föreningen tillämpar Årsredovisningslagen.

Inga redovisningsprinciper har ändrats från föregående år.

**Värderingsprinciper**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och sker enligt föreningens amortering av lån.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

| <b>NOT 1</b>                             | <b>2014</b>     | <b>2013</b>     |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Fastighetsskötsel och förbrukning</b> |                 |                 |
| Förbrukningsinventarier                  | 0               | -449            |
| Övr förbrukningsmtrl                     | -438            | -872            |
| Filter                                   | 0               | -2 478          |
| Fastighetsskötsel                        | 0               | 0               |
| Snöröjning                               | 0               | -1 713          |
| Sotning                                  | -1 605          | -998            |
| Besiktning av oljetank                   | -5 763          | 0               |
|  | <b>-7 806</b>   | <b>-6 510</b>   |
| <b>Reparationer och investeringar</b>    |                 |                 |
| Underhåll V/A                            | -5 717          | -1 734          |
| Värmeanläggning                          | -179 502        | -16 569         |
| Pannrum                                  | 0               | -12 331         |
| Underhåll ventilation                    | -724            | 0               |
| Underhåll EI                             | 0               | -8 696          |
| Underhåll TV-anläggning                  | 0               | -606            |
|  | <b>-185 943</b> | <b>-39 936</b>  |
| Uttag underhållsfond                     | 157 219         | 0               |
|  | <b>-28 724</b>  | <b>-39 936</b>  |
| <b>Taxebundna kostnader</b>              |                 |                 |
| EI                                       | -155 876        | -175 173        |
| Olja                                     | -25 632         | -70 195         |
| Vatten                                   | -37 622         | -53 906         |
| Sophämtning                              | -32 000         | -29 120         |
|  | <b>-251 130</b> | <b>-328 394</b> |

|  | 2014              | 2013              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Övriga driftskostnader</b>                                |                   |                   |
| Försäkring   | -27 689           | -26 443           |
| Vattenskada  | -44 804           | -21 203           |
| Försäkringsersättning  | 0                 | 12 303            |
| TV-avgifter  | -30 612           | -20 213           |
|  | <u>-103 105</u>   | <u>-55 556</u>    |
| <b>Fastighetsskatt</b>                                       | <b>-113 792</b>   | <b>-113 184</b>   |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>             |                   |                   |
| Administrationskostnader                                     | -6 163            | -6 259            |
| Förvaltningsarvode   | -15 000           | -15 000           |
| Bankavgifter   | -1 921            | -2 038            |
| Konsultarvoden   | 0                 | -12 500           |
| Utbildning   | -6 250            | 0                 |
| Medlemsavgifter  | -4 030            | -3 840            |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader                    | -840              | -10 990           |
|  | <u>-34 204</u>    | <u>-50 627</u>    |
| <b>Personalkostnader</b>                                     |                   |                   |
| Föreningsarvode  | -30 000           | -30 000           |
| Sociala avgifter d.o   | -9 426            | -7 940            |
| Bilersättning, skattefri                                     | 0                 | -50               |
|  | <u>-39 426</u>    | <u>-37 990</u>    |
| <b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>                            | <b>-735 406</b>   | <b>-632 197</b>   |
| <b>ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER</b>                       |                   |                   |
| Föreningen har under året inte haft någon anställd personal. |                   |                   |
| <b>Löner och andra ersättningar och sociala kostnader</b>    |                   |                   |
| Följande ersättningar har utbetalats                         |                   |                   |
| Styrelsearvode   | 28 500            | 29 000            |
| Revisor  | 1 500             | 1 000             |
|  | <u>30 000</u>     | <u>30 000</u>     |
| Sociala kostnader  | 9 426             | 7 940             |
|  | <u>39 426</u>     | <u>37 940</u>     |
| <b>NOT 2</b>   |                   |                   |
| <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                                    |                   |                   |
| Vid årets början   | 6 206 531         | 6 102 786         |
| Fiberinstallation 2012-2013                                  | 0                 | 43 100            |
| Anläggning P-platser 2013                                    | 0                 | 60 645            |
| Utgående anskaffningsvärde                                   | <u>6 206 531</u>  | <u>6 206 531</u>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                            |                   |                   |
| Vid årets början   | -2 225 119        | -2 113 154        |
| Årets avskrivningar (amortering lån)                         | -112 913          | -111 965          |
|  | <u>-2 338 032</u> | <u>-2 225 119</u> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>                   | <b>3 868 499</b>  | <b>3 981 412</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>  |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                                       | 19 568 000        | 19 568 000        |
| Taxeringsvärde mark  | 0                 | 0                 |
|  | <u>19 568 000</u> | <u>19 568 000</u> |



## NOT 3

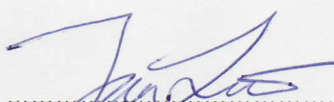
| EGET KAPITAL                    | 2013           | Förändring<br>under året | Enligt beslut<br>på stämma | 2014           |
|---------------------------------|----------------|--------------------------|----------------------------|----------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>      |                |                          |                            |                |
| Insatskapital                   | 338 135        |                          |                            | 338 135        |
| Fond för yttre underhåll        | 445 503        | 125 000                  | -157 219                   | 413 284        |
| <b>Summa bundet kapital</b>     | <b>783 638</b> |                          |                            | <b>751 419</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>       |                |                          |                            |                |
| Dispositionsfond                | 34 189         |                          | 91                         | 34 280         |
| Årets resultat                  | 91             | 27                       | -91                        | 27             |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>34 280</b>  |                          |                            | <b>34 307</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>       | <b>817 918</b> |                          |                            | <b>785 726</b> |

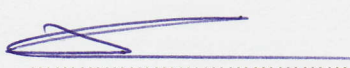
## NOT 4

| SKULDER TILL KREDITINSTITUT              | Villkorsänd-<br>ringsdag | 2014             | 2013             |           |
|--|--------------------------|------------------|------------------|-----------|
| <b>Långgivare och nr</b>                 | <b>Räntesats 141231</b>  |                  |                  |           |
| Stadshypotek 32896                       | 4,82%                    | 2015-03-30       | 95 610           | 118 106   |
| Stadshypotek 507292                      | 1,73%                    | 90-dagars        | 1 390 001        | 1 390 001 |
| Stadshypotek 778882                      | 1,67%                    | 2016-09-01       | 277 200          | 277 200   |
| Stadshypotek 601407                      |                          |                  | 0                | 256 553   |
| Stadshypotek 611112                      |                          |                  | 0                | 205 800   |
| Stadshypotek 632232                      | 3,35%                    | 2015-03-01       | 1 316 836        | 1 382 725 |
| Stadshypotek 805926                      | 1,27%                    | 90-dagars        | 437 825          | 0         |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b> |                          | <b>3 517 472</b> | <b>3 630 385</b> |           |
| <b>Avgår kortfristig del</b>             |                          | <b>-114 992</b>  | <b>-112 220</b>  |           |
|  |                          | <b>3 402 480</b> | <b>3 518 165</b> |           |

Upplands Väsby den

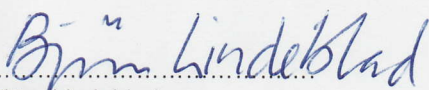
2015-05-09

  
 Jan Lundström  
 Ordförande

  
 Robert Lundqvist

  
 Tomas Olsson

Min revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den

2015-05-09 ~~09~~ 10
  
 Björn Lindeblad  
 Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Runby nr 5

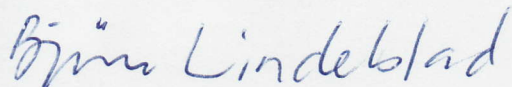
Org.nr. 714800-1493

Jag, Björn Lindeblad, är vald revisor i Bostadsrättsföreningen Runby nr 5. För räkenskapsåret 2014-01-01—2014-12-31 vill jag härmed avge följande revisionsberättelse.

Jag har enligt god revisionssed granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsbokslutet är upprättat enligt god redovisningssed och vid revisionen har jag inte hittat något som ger anledning till anmärkning.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Upplands Väsby den 10 maj 2015



Björn Lindeblad

Revisor