

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Runby nr 5
Org nr 714800-1493

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	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 19568000 tkr, varav byggnadsvärdet är 9984000 tkr och markvärdet 9584000 tkr.

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 2012 omvaldes Barbro Kvist för två år och Teresa Klintborg för ett år som ordinarie styrelseledamöter. Nyval gjordes av Åsa Lindeblad för ett år och Robert Lundqvist för två år som ordinarie styrelseledamöter. Mats Storsjö valdes 2011 för två år. Jan Lundström omvaldes och nyval gjordes av Anna Nordström till suppleanter för ett år vardera. Styrelsen konstituerade sig enligt följande:

Ordförande:	Barbro Kvist
Vice ordförande:	Mats Storsjö
Sekreterare:	Åsa Lindeblad
Ekonomiansvarig:	Teresa Klintborg
Ledamot:	Robert Lundqvist
Suppleant:	Anna Nordström
Suppleant:	Jan Lundström

Dan Ritzén har fortsatt att vara adjungerad till styrelsen som pannrumsansvarig.

Revisorer

Vid ordinarie stämma 2012 omvaldes Björn Lindeblad som revisor och Bo Kvist som suppleant.

Ordinarie revisor:	Björn Lindeblad
Suppleant:	Bo Kvist

Valberedning

Stämman valde Anita Lundström och Lilian Edvall till valberedning.

Föreningsfrågor

Händelser under året

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 april och 15 medlemmar deltog. Av totalt 16 hushåll var 14 representerade, varav två genom fullmakt.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2012 haft sex protokollförda sammanträden.

Under året har följande medlemmar uppvaktats av föreningen: Elsa Lind 85 år, Ralph Sandbacka 60 år och Marko Korpi 40 år.

Utförda underhåll och investeringar under 2012

En del återstående arbete från 2011 avseende putsen har utförts.

Det vita på husens fasader har reparerats och målats.

Några paneler på husens baksidor har målats om.

Fibernät har installerats i samtliga lägenheter.

Övrigt

Vi har haft en energirådgivare på besök (gratis erbjudande från kommunen). Vi har fått en genomgång av lämpliga åtgärder för minskad energiåtgång på sikt, vilket kommer att tas med i underhållsplanen.

Vi har börjat med sortering av hushållsavfall och fått två bruna soptunnor för det ändamålet. Sophanteringskostnaden minskar något och vi bidrar till en bättre miljö.

Föreningen har erhållit bygglov från kommunen för att iordningställa parkeringsplatsen.

Planerat underhåll och investeringar under 2013

Kabeltv-installation ska genomföras i alla lägenheter, som en följd av att vi har nytt fibernät.

Parkeringsplatsen ska stenläggas.

Besiktning av vindar för att säkerställa att isoleringen är tillfredsställande.

Rengöring och lagning av samtliga ventiler, som hör till lägenheterna.

Målning av den svarta hussockeln efter att ventilerna åtgärdats.

Värme/vatten/isolering – pannrummet håller på att ses över.

Skärmväggarna ska ses över.

Övrigt

Webbsidan ska utvecklas.

Ekonomi

Oljeförbrukningen var ca 5 kubikmeter (ca 5 kubikmeter 2011).

Elförbrukningen uppgick till 129 781 KWh (131 760 KWh 2011).

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras så att årets överskott, 44 kr, balanseras i ny räkning.

Budget

Styrelsens budget för år 2013 framgår av bilaga.

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

Årsavgifter

SUMMA INTÄKTER**2012****2011**

910 500

910 500

910 500**910 500****RÖRELSENS KOSTNADER**

Not 1

Fastighetsskötsel

Reparationer

Uttag underhållsfond

Taxebundna kostnader

Övriga driftskostnader

Fastighetsskatt

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Personalkostnader

-1 958

-122 058

99 589

-289 814

-40 164

-109 200

-28 491

-37 940

-530 036

-33 948

-156 885

114 328

-290 346

-41 387

-104 192

-23 126

-37 305

-572 861**AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Byggnader

Not 2

-106 785

-106 785

-125 592

-125 592**RÖRELSERESULTAT****273 679****212 047****RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Skattefria räntor banker

Skattefria ränteintäkter skattekontot

Räntekostnader och liknande resultatposter

1 970

57

-136 062

-134 035

2 130

117

-147 688

-145 441**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****139 644****66 606****BOKSLUTSDISPOSITIONER**

Föreningens underhållsfond

-139 600

-139 600

-66 600

-66 600**ÅRETS RESULTAT****44****6**

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

2012

2011

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATRIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark

Not 2

3 989 632

3 544 517

3 989 632

3 544 517

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

3 989 632

3 544 517

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

VARULAGER

Olja i lager

121 420

65 010

121 420

65 010

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

214

157

Skattefordringar

0

4 664

Övriga kortfristiga fordringar

4 027

3 750

4 241

8 571

KASSA OCH BANK

Handelsbanken

924 185

325 726

924 185

325 726

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 049 846

399 307

SUMMA TILLGÅNGAR

5 039 478

3 943 824

EGET KAPITAL

Not 3

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

338 135

338 135

Fond för yttre underhåll

391 703

68 792

729 838

406 927

Fritt eget kapital

Dispositionsfond

34 145

34 139

Årets resultat

44

6

34 189

34 145

SUMMA EGET KAPITAL

764 027

441 072

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

Not 4

3 631 150

3 244 135

3 631 150

3 244 135

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av långfristig skuld

111 200

115 000

Leverantörsskulder

377 918

0

Övriga kortfristiga skulder

1 794

0

Skatteskulder

344

0

Förutbetalda månadsavgifter

61 463

62 191

Upplupna kostnader

91 582

81 426

644 301

258 617

SUMMA EGET KAPITAL

AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

5 039 478

3 943 824

	2012	2011
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
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.

NOT 1	2012	2011
Fastighetsskötsel och förbrukning		
Förbrukningsinventarier	0	-9 044
Fastighetsskötsel	-375	0
Snöröjning	0	-23 906
Sotning	-1 583	-998
	-1 958	-33 948
Reparationer och investeringar		
Underhåll V/A	-16 773	-21 375
Värmeanläggning	-3 040	-15 441
Underhåll TV-anläggning	0	-5 741
Målning av hus	-94 460	0
Målning garageportar mm	0	-77 540
Puts av fasad	-5 129	-36 788
Översyn hängrännor	-2 656	0
	-122 058	-156 885
 Uttag underhållsfond	 99 589	 114 328
	-22 469	-42 557
 Taxebundna kostnader		
El	-168 521	-169 070
Olja	-52 508	-55 799
Vatten	-42 767	-38 277
Sophämtning	-26 018	-27 200
	-289 814	-290 346

	2012	2011
Övriga driftskostnader		
Försäkring	-25 184	-22 759
Vattenskada	0	-13 425
Försäkringsersättning	0	7 335
TV-avgifter	-14 980	-12 538
	<u>-40 164</u>	<u>-41 387</u>
Fastighetsskatt	-109 200	-104 192
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Administrationskostnader	-5 636	-5 364
Förvaltningsarvode	-15 000	-15 000
Bankavgifter	-1 938	-1 927
Medlemsavgifter	-3 840	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-2 077	-835
	<u>-28 491</u>	<u>-23 126</u>
Personalkostnader		
Föreningsarvode	-30 000	-30 000
Sociala avgifter d:o	-7 940	-7 305
	<u>-37 940</u>	<u>-37 305</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	-629 625	-687 189
ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.		
Löner och andra ersättningar och sociala kostnader		
Följande ersättningar har utbetalats		
Styrelsearvode	29 000	29 000
Revisor	1 000	1 000
	<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Sociala kostnader	7 940	7 305
	<u>37 940</u>	<u>37 305</u>
NOT 2		
BYGGNADER OCH MARK		
Vid årets början	5 550 886	5 550 886
Radonsanering 2010 balanseras	282 900	0
Fiberinstallation 2012	269 000	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>6 102 786</u>	<u>5 550 886</u>
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-2 006 369	-1 880 777
Årets avskrivningar (amortering lån)	-106 785	-125 592
	<u>-2 113 154</u>	<u>-2 006 369</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	3 989 632	3 544 517
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 568 000	31 266 000
Taxeringsvärde mark	0	0
	<u>19 568 000</u>	<u>31 266 000</u>

NOT 3

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Insatskapital

2011

338 135

Fond för yttre underhåll*

68 792

Summa bundet kapital

406 927

Förändring
under året

139 600

Enligt beslut
på stämma

183 311

2012

338 135

391 703

729 838

Fritt eget kapital

Dispositionsfond

34 139

Årets resultat

6

Summa fritt eget kapital

34 145

44

6

-6

34 145

44

34 189

Summa eget kapital

441 072

764 027

*Under 2012 balanserades kostnad, 282 900 kr, för radonsanering under 2010.
Underhållsfonden ökades med samma belopp.

NOT 4

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Långivare och nr

Räntesats 111231

Stadshypotek 32896

4,82%

Stadshypotek 423440

4,10%

Stadshypotek 507292

3,03%

Stadshypotek 578887

3,05%

Stadshypotek 601407

2,85%

Stadshypotek 611112

2,72%

Summa skulder till kreditinstitut

Avgår kortfristig del

Villkorsänd-
ringsdag

2012

2015-03-30

140 602

2013-03-01

1 439 490

90-dagars

1 390 001

90-dagars

277 200

90-dagars

285 057

90-dagars

210 000

3 742 350

-111 200

3 631 150

2011

163 098

1 439 490

1 423 046

0

333 501

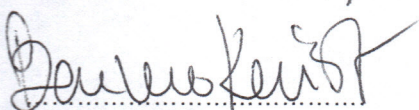
0

3 359 135

-115 000

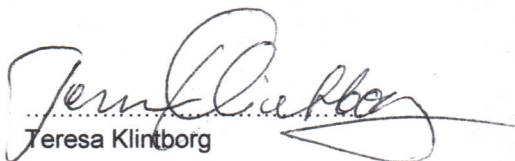
3 244 135

Upplands Väsby den 15/4 - 2013

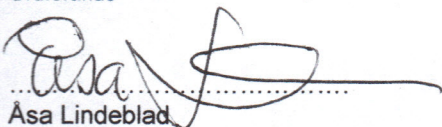


Barbro Kvist

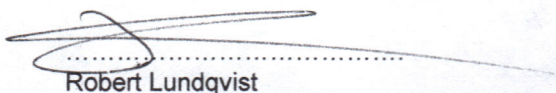
Ordförande



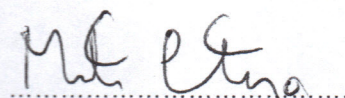
Teresa Klintborg



Åsa Lindeblad

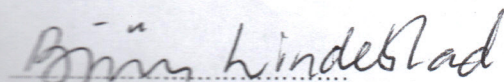


Robert Lundqvist



Mats Storsjö

Min revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den 16/4 2013.



Björn Lindeblad

Revisor

BUDGET

	2013 BUDGET	2012 UTFALL	2012 BUDGET	2011 UTFALL	2010 UTFALL
ÅRSavgifter	910 500	910 500	910 500	910 500	910 500
ÖVRIGA INTÄKTER					
SUMMA INTÄKTER	910 500	910 500	910 500	910 500	910 500
 SNÖRÖJNING	 <u>-25 000</u>	 <u>0</u>	 <u>-25 000</u>	 <u>-23 906</u>	
	-25 000	0	-25 000	-23 906	
<i>REPARATIONER & INVESTERINGAR</i>					
RENOVERING FÖNSTER				0	-137 500
SNÖRASSKYDD				0	-156 250
VENTILER	-20 000				
SOCKEL HUS UTV	-20 000	-102 245			
ÖVRIGT	<u>-10 000</u>	<u>-21 771</u>	<u>-80 000</u>	<u>-166 927</u>	<u>-26 078</u>
	-50 000	-124 016	-80 000	-166 927	-319 828
 <i>TAXBUNDNA KOSTNADER</i>					
EL	-170 000	-168 521	-180 000	-169 070	-192 273
OLJA	-55 000	-52 508	-50 000	-55 799	-47 272
VATTEN	-45 000	-42 767	-40 000	-38 277	-37 169
SOPHÄMTNING	<u>-28 000</u>	<u>-26 018</u>	<u>-28 000</u>	<u>-27 200</u>	<u>-27 200</u>
	-298 000	-289 814	-298 000	-290 346	-303 914
<i>ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER</i>					
FÖRSÄKRINGSPREMIER	-25 000	-25 184	-25 000	-22 759	-24 667
VATTENSKADA				-6 090	-2 288
KABEL-TV	-29 400	-14 980	-20 000	-12 538	-12 476
ÖVRIGA FASTIGHETSKOSTNADER	<u>-2 000</u>	<u>-2 077</u>	<u>-2 000</u>	<u>-835</u>	<u>-814</u>
	-56 400	-42 241	-47 000	-42 222	-40 245
 FASTIGHETSSKATT	 -110 000	 -109 200	 -105 600	 -104 192	 -102 192
<i>ADMINISTRATIVA KOSTNADER</i>					
EK FÖRVALTNING	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
ÖVR ADM.KOSTNADER	-7 000	-5 636	-7 000	-5 364	-5 803
MEDLEMSavgifter	-3 840	-3 840	0	0	0
BANKKOSTNADER	<u>-3 000</u>	<u>-1 938</u>	<u>-3 000</u>	<u>-1 927</u>	<u>-1 949</u>
	-28 840	-26 414	-25 000	-22 291	-22 752
<i>PERSONALKOSTNADER</i>					
FÖRENING SARVODE INKL SOC AVG	-39 000	-37 940	-39 000	-37 305	-37 390
	-39 000	-37 940	-39 000	-37 305	-37 390
<i>AVSKRIVNINGAR</i>					
AVSKRIVNING BYGGNAD	-111 200	-106 785	-117 092	-125 592	-115 936
	-111 200	-106 785	-117 092	-125 592	-115 936
<i>FINANSIELLA INTÄKTER/KOSTNADER</i>					
RÄNTEINTÄKTER	2 000	1 970	2 000	2 130	143
RÄNTOR SKATTEKONTO	0	57	500	117	7
RÄNTEKOSTNADER	<u>-130 000</u>	<u>-136 062</u>	<u>-150 000</u>	<u>-147 688</u>	<u>-124 579</u>
	-128 000	-134 035	-147 500	-145 441	-124 429
<i>AVSÄTTNINGAR</i>					
UNDERHÅLLSFOND NETTO	-64 000	-40 011	-25 000	47 728	156 150
	-64 000	-40 011	-25 000	47 728	156 150
<i>SKATT</i>					
STATLIG SKATT	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>39</u>
	0	0	0	0	39
 ÅRETS RESULTAT	 60	 44	 1 308	 6	 3