

Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Runby nr 5

Org nr 714800-1493

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Underskrifter	9

Dak
K
B

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 4 775 kvm. Taxeringsvärdet är 19 568 000 tkr, varav byggnadsvärdet är 9 984 000 tkr och markvärdet 9 584 000 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 2013 omvaldes Teresa Klintborg för ett år som ordinarie styrelseledamot. Nyval gjordes av Anna Nordström och Tomas Olsson för två år som ordinarie styrelseledamöter. Barbro Kvist och Robert Lundqvist valdes 2012 för två år som ordinarie styrelseledamöter. Mats Storsjö, Cajsa Nordlund och Ralph Sandbacka valdes till suppleanter för ett år vardera. Styrelsen konstituerade sig enligt följande:

Ordförande:	Barbro Kvist
Vice ordförande:	Robert Lundqvist
Sekreterare:	Anna Nordström
Ekonomiansvarig:	Teresa Klintborg
Ledamot:	Tomas Olsson
Suppleant:	Mats Storsjö
Suppleant:	Cajsa Nordlund
Suppleant:	Ralph Sandbacka (avgick i december)

Revisorer

Vid ordinarie stämma 2013 omvaldes Björn Lindeblad som revisor och Gun Norström som suppleant.

Ordinarie revisor:	Björn Lindeblad
Suppleant:	Gun Norström

Valberedning

Till valberedning omvaldes Anita Lundström och Lilian Edvall.

Föreningsfrågor

Händelser under året

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april och 19 medlemmar deltog. Av totalt 16 hushåll var 13 representerade vid mötet.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2013 haft nio protokollförda sammanträden.

Under året har följande medlemmar uppvaktats av föreningen: Ellen Hansson 85 år, Gun Norström 75 år, Anna Nordström 50 år och Dan Ritzén 40 år.

Utförda underhåll och investeringar under 2013

Svensk kvalitetssäkring gjorde en besiktning av föreningens vind som ett led i vårt arbete med energifrågor. Det konstaterades att ett hus, som har ett vindsförråd, har otillräcklig isolering och förorsakar värmeförluster. Huruvida de vindsförråd som finns i tre andra hus var tillräckligt isolerade kunde inte besiktningsmannen konstatera. På vinden över pannrummet finns dessutom ett oisolerat expansionskärl, vilket också förorsakar värmeförluster. Styrelsen har beslutat om ett åtgärdsprogram om hur vi ska gå vidare i frågan och samtliga medlemmar har informerats om detta.

Ny kabel-tv via fibernätet installerades i samtliga lägenheter.

Det gamla samfällighetsavtalet för tidigare kabel-tv sades upp till den 1 juli 2013.

P-platsen färdigställdes med stenläggning.

Sandlådor påfylldes med saltfri sand.

Väggen ner till pannrummet lagades och målades. Vidare städades pannrummet och ny stege och nytt skåp införskaffades.

Rör i pannrummet och i hus 16 isolerades.

Stegarna förseddes med kodlås, så att de alltid är låsta.

Samtliga lägenheter fick nya filter till ventilerna mot gatan.

Vid en "gårdsdag" i maj inspekterades alla husventiler på baksidan, sockeln målades på framsidan där det behövdes. Runt huset rensades skräp bort, buskar gallrades och sly togs bort. Ett brunt sopkärl fick en ny plats vid sandlådan på andra sidan gatan. Städning av pannrummet påbörjades och arkivskåpet rensades delvis.

Pannrumsgruppen har ansvarat för vårt värme- och vattensystem. Styrelsen beslutade att träffa ett avtal om service av hela systemet. Arbete med detta pågår.

En elmätare för varmvattenberedaren har installerats.

Föreningens hemsida har tagits i bruk.



Övrigt

Under året har det under tiden mars till december vid sju tillfällen sänts ut medlemsinformation.

I december månad genomfördes ett informations-/utbildningstillfälle där en representant för Bostadsrätterna informerade om det regelverk som gäller för bostadsrättsföreningar.

Planerat underhåll och investeringar under 2014

Isolering av vinden, där man konstaterat att isoleringen inte är tillräcklig.

Årlig service av bergvärme och pannrum – avtal ska träffas.

Översyn/byte av samtliga radiatorventiler och avstängningskranar på stamledning.

Byte av skadade sockelventiler samt målning av den svarta hussockeln efter att ventilerna åtgärdats.

Översyn/renovering av skärmväggarna.

Ekonomi

Oljeförbrukningen var ca 4 kubikmeter (ca 5 kubikmeter 2012).

Elförbrukningen uppgick till 140 268 KWh (129 781 KWh 2012).

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras så att årets överskott, 91 kr, balanseras i ny räkning.

Budget

Styrelsens budget för år 2014 framgår av bilaga.



RESULTATRÄKNING

1 JANUARI-31 DECEMBER

2013

2012

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter

910 500

910 500

SUMMA INTÄKTER

910 500

910 500

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 1

Fastighetsskötsel

-6 510

-1 958

Reparationer

-39 936

-122 058

Uttag underhållsfond

0

99 589

Taxebundna kostnader

-328 394

-289 814

Övriga driftskostnader

-55 556

-40 164

Fastighetsskatt

-113 184

-109 200

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-50 627

-28 491

Personalkostnader

-37 990

-37 940

-632 197**-530 036****AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Byggnader

Not 2

-111 965

-106 785

-111 965**-106 785****RÖRELSERESULTAT**

166 338

273 679

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Skattefria räntor banker

0

1 970

Skattefria ränteintäkter skattekontot

48

57

Räntekostnader och liknande resultatposter

-112 495

-136 062

-112 447**-134 035****RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

53 891

139 644

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Föreningens underhållsfond

-53 800

-139 600

-53 800**-139 600****ÅRETS RESULTAT**

91

44

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

2013

2012

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATRIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark

Not 2

3 981 412

3 989 632

3 981 412

3 989 632

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

3 981 412

3 989 632

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

VARULAGER

Olja i lager

102 528

121 420

102 528

121 420

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

266

214

Övriga kortfristiga fordringar

2 500

4 027

2 766

4 241

KASSA OCH BANK

Handelsbanken

531 463

924 185

531 463

924 185

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

636 757

1 049 846

SUMMA TILLGÅNGAR

4 618 169

5 039 478

EGET KAPITAL

Not 3

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

338 135

338 135

Fond för yttre underhåll

445 503

391 703

783 638

729 838

Fritt eget kapital

Dispositionsfond

34 189

34 145

Årets resultat

91

44

34 280

34 189

SUMMA EGET KAPITAL

817 918

764 027

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

Not 4

3 518 165

3 631 150

3 518 165

3 631 150

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av långfristig skuld

112 220

111 200

Leverantörsskulder

11 972

377 918

Övriga kortfristiga skulder

767

1 794

Skatteskulder

4 328

344

Förutbetalda månadsavgifter

62 472

61 463

Upplupna kostnader

90 327

91 582

282 086

644 301

SUMMA EGET KAPITAL

AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

4 618 169

5 039 478

	2013	2012
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	2013	2012
Fastighetsskötsel och förbrukning		
Förbrukningsinventarier	-449	0
Övr förbrukningsmtrl	-872	0
Filter	-2 478	0
Fastighetsskötsel	0	-375
Snöröjning	-1 713	0
Sotning	-998	-1 583
	<u>-6 510</u>	<u>-1 958</u>
Reparationer och investeringar		
Underhåll V/A	-1 734	-16 773
Värmeanläggning	-16 569	-3 040
Pannrum	-12 331	0
Underhåll EI	-8 696	0
Underhåll TV-anläggning	-606	0
Målning av hus	0	-94 460
Puts av fasad	0	-5 129
Översyn hängrännor	0	-2 656
	<u>-39 936</u>	<u>-122 058</u>
Uttag underhållsfond	0	99 589
	<u>-39 936</u>	<u>-22 469</u>
Taxebundna kostnader		
EI	-175 173	-168 521
Olja	-70 195	-52 508
Vatten	-53 906	-42 767
Sophämtning	-29 120	-26 018
	<u>-328 394</u>	<u>-289 814</u>

Dak


	2013	2012
Övriga driftskostnader		
Försäkring	-26 443	-25 184
Vattenskada	-21 203	0
Försäkringsersättning	12 303	0
TV-avgifter	-20 213	-14 980
	-55 556	-40 164
Fastighetsskatt	-113 184	-109 200
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Administrationskostnader	-6 259	-5 636
Förvaltningsarvode	-15 000	-15 000
Bankavgifter	-2 038	-1 938
Konsultarvoden	-12 500	0
Medlemsavgifter	-3 840	-3 840
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-10 990	-2 077
	-50 627	-28 491
Personalkostnader		
Föreningsarvode	-30 000	-30 000
Sociala avgifter d:o	-7 940	-7 940
Bilersättning, skattefri	-50	0
	-37 990	-37 940
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	-632 197	-629 625
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
	30 000	30 000
Sociala kostnader	7 940	7 940
	37 940	37 940
NOT 2		
BYGGNADER OCH MARK		
Vid årets början	6 102 786	5 550 886
Radonsanering 2010 balanseras	0	282 900
Fiberinstallation 2012-2013	43 100	269 000
Anläggning P-platser 2013	60 645	0
Utgående anskaffningsvärde	6 206 531	6 102 786
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-2 113 154	-2 006 369
Årets avskrivningar (amortering lån)	-111 965	-106 785
	-2 225 119	-2 113 154
Planenligt restvärde vid årets slut	3 981 412	3 989 632
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 568 000	19 568 000
Taxeringsvärde mark	0	0
	19 568 000	19 568 000

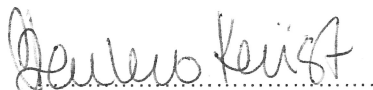
NOT 3

EGET KAPITAL	2012	Förändring under året	Enligt beslut på stämma	2013
Bundet eget kapital				
Insatskapital	338 135			338 135
Fond för yttre underhåll	391 703	53 800	0	445 503
Summa bundet kapital	729 838			783 638
Fritt eget kapital				
Dispositionsfond	34 145		44	34 189
Årets resultat	44	91	-44	91
Summa fritt eget kapital	34 189			34 280
Summa eget kapital	764 027			817 918

NOT 4

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsänd- ringsdag	2013	2012
Långivare och nr	Räntesats 131231		
Stadshypotek 32896	4,82%	2015-03-30	118 106
Stadshypotek 507292	2,48%	90-dagars	1 390 001
Stadshypotek 578887	3,05%	2014-09-01	277 200
Stadshypotek 601407	2,33%	90-dagars	256 553
Stadshypotek 611112	2,13%	90-dagars	205 800
Stadshypotek 632232	3,35%	2015-03-01	1 382 725
Summa skulder till kreditinstitut		3 630 385	3 742 350
Avgår kortfristig del		-112 220	-111 200
		3 518 165	3 631 150

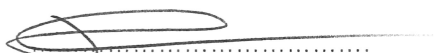
Upplands Väsby den ^{31/3} 2014



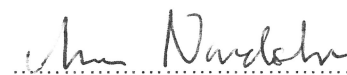
Barbro Kvist
Ordförande



Teresa Kljntborg



Robert Lundqvist



Anna Nordström



Tomas Olsson

Min revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den ^{1/4} - 2014.



Björn Lindeblad
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Runby nr 5

Org.nr. 714800-1493

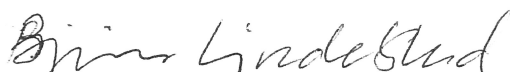
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Runby nr 5 för år 2013-01-01—2013-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker 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 1 april 2014



Björn Lindeblad

Revisor