

Bostadsrättsföreningen Runby Gårdar
Lövstavägen 64
194 42 Upplands Väsby



Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Runby Gårdar

769616-4115

Räkenskapsåret

2011

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Runby Gårdar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen upplät vid årsskiftet 2011-12-31 181 lägenheter med bostadsrätt och 34 lägenheter med hyresrätt. Föreningen upplåter vidare två lokaler med hyresrätt till dels kommunen (gruppboende) och "Ett-tu-tre" Förskolor (dagem), samt parkeringsplatser och förråd.

Föreningens adress är Lövestavägen 64, 194 42 Upplands Väsby

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av 5 ordinarie ledamöter och 3 suppleanter.

Jonas Broström	Ordförande
Bengt-Åke Forselius	Vice ordförande
Pernilla Nyström	Sekreterare
Risto Keckman	Ledamot
Margaretha Frisk	Ledamot
Per Alfredsson	Suppleant
Henrik Svennersjö	Suppleant
Lars Pettersson	Suppleant

Inom styrelsen har arbetet fördelats enligt följande:

Administration: Pernilla Nyström; Tekniska frågor: Bengt-Åke Forselius, Risto Keckman, Per Alfredsson, Lars Pettersson; Framtidsprojekt: Henrik Svennersjö, Jonas Broström; HR: Margaretha Frisk

För att upprätthålla kunskapsnivån har suppleanterna varit kallade till alla styrelsemöten oavsett om någon ordinarie ledamot varit frånvarande eller inte.

Under året har 12 protokollförda möten hållits, inklusive ett konstituerande möte.

Styrelseprotokoll har utdelats till styrelsen. Vid behov har protokollen delgivits vår revisor och ekonomiska förvaltare. Då protokollen inte är offentlig handling har inga, utöver berörda mottagare, erhållit protokoll.

Revisor:

Föreningens auktoriserade revisor är Per Gustafsson, KPMG AB

Firmateckning och attesträtt

Föreningens firma har tecknats av två ordinarie styrelseledamöter i föreningen. Samma princip har gällt för attesträtten.

Ersättningar

Till styrelsens medlemmar, totalt 8 personer, har reserverats 6 basbelopp exkl. sociala avgifter. Arvodet har fördelats efter arbetsinsats och närvaro på styrelsemöten.

Valberedning

Föreningens valberedning har bestått av Ralph Westphalen (sammankallande) och Alexander Santos.

Föreningens kansli

Expeditionstid på föreningens kansli har varit helgfria onsdagar mellan kl 08.00-09.00. Styrelsen har överlåtit till förvaltarens representant att vara den som bemannar kansliet under expeditionstiden.

Boende kan komma i kontakt med kansliet via telefon, e-mail eller personligt besök. Förvaltarens representant på området använder kansliet för administration och så även företag som utför större projekt åt föreningen.

Felanmälan har dagtid skötts av förvaltaren och kan göras via telefon eller e-mail. Styrelsemöten, leverantörmöten etc. hålls i lokalen på rosa gården. Runby Skola har lånat ut sin matsal för större sammankomster, ex föreningsstämma.

Årsavgiften

Månadskostnaden per lägenhetsstorlek framgår av nedanstående tabell.

Lägenhetsstorlek	Yta m2	Bostadsrätt Kronor	Hyresrätt Kronor
1 rum och kök	29	1 400	2 952
2 rum och kök	45	2 173	-----
2 rum och kök	53	2 559	-----
2 rum och kök	54	2 608	4 813
3 rum och kök	68	3 284	5 756
4 rum och kök	68	3 284	-----
4 rum och kök	80	3 863	6 560
5 rum och kök	80	3 863	6 617
5 rum och kök	93	4 491	-----

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 23 lägenheter överlåtit. Styrelsen har beviljat ut- och inträde för säljare och köpare efter noggrann granskning av alla överlåtelsehandlingar. I samtliga fall har upplysningar tagits på köparna före beslut om medlemskap.

Vi har under året sålt två (2) lägenheter och fått ett kapitaltillskott på 1 234 tkr.

Vid årsskiftet 2011-12-31 fanns två (2) beviljade andrahandsuthyrningar.

I enlighet med gällande föreningsstadgar har avgifter för överlåtelser och pantsättningar uttagits av köparen. Avgiften har varit 2,5 % respektive 1 % v gällande prisbasbelopp.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Trygghansa AB via Försäkringsmäklarna SAK/Företag i Kiruna AB, där även försäkring gällande skadedjur, miljö och ansvarsförsäkring för styrelsen ingått. Föreningen tecknar även kollektiv tilläggsförsäkring för bostadsrätterna. Den ersätter inte den vanliga hemförsäkringen utan är ett tillägg för boende i bostadsrätter.

Parkeringsplatser

Hyresnivån för yttre och inre parkeringsplatser har varit oförändrad under året. El har ingått i hyran.

P-plats	150 kr
Carport	280 kr
Carport/el	350 kr
Carport/grind	350 kr
Carport/el/grind	400 kr

Vi d årets slut var alla parkeringsplatser uthyrda. Möjlighet att skriva upp sig på en väntelista finns.

Energiåtgång

Totalt förbrukades 2547 MWh fjärrvärmeenergi till uppvärmning. Föreningens kostnad uppgick till 1 945 851 kr. Elförbrukningen (ej lägenheter) uppgick till 486 307 kWh till en kostnad av 689 727 kr. Vattenförbrukningen uppgick till ca 30 666 m³ till en kostnad av 620 305 kr, per lägenhet oavsett storlek förbrukades 143 m³ vatten.

Leverantörer

Fastighetsskötsel

Oxo Förvaltning har haft ansvar för fastighetsskötseln januari april, och därefter övergick ansvaret till Renew Service AB. Företagen har på deltid haft fast personal på plats under året.

Ekonomisk förvaltning

Brolin Ombildning & Förvaltning, Stockholm har ansvarat för föreningens kamerala förvaltning under året. Föreningen har även utnyttjat andra tjänster som förvaltaren tillhandahållit.

Bank & förvaltningstjänster

Swedbank, Stockholm har levererat föreningens samtliga banktjänster. Samtliga fastighetslån har varit placerade i SBAB.

Bevakning

Säkerhetsordningsbevakning, SOB ansvarade för nattning rondering av området, inklusive parkeringsområdena.

Serviceavtal

Föreningen har haft förebyggande service och underhållsavtal med nedanstående leverantörer:

- * Com hem, kabel TV
- * Säkerhetsordningsbevakning SOB, bevakning
- * Renew, snöröjning
- * Europark och Q-park, parkeringar
- * Husman Hagberg, fastighetsmäklare (försäljning av föreningens lägenheter)
- * Bredbandsbolaget
- * EON
- * Schneider Electric, styr- och reglering av värme

Genomförda aktiviteter under verksamhetsåret:

- * Övertog parkeringen vid Röda gården från Upplands Väsby kommun mot återställande och införlivande i Runby gårdars profil.
- * Renovering av kök i gruppboende.
- * Renovering av uteplats på gruppboende.
- * Hyreslägenheter som lämnats tillbaka till föreningen när hyresgästen flyttat från området har renoverats och sålts och upplåtits som bostadsrätter.
- * Upphandling av ny teknisk förvaltare Renew.
- * Tvättstugor Röda och Rosa gården renoverades samt att nya maskiner sattes in.
- * Två städdagar har genomförts. Ett femtiotal boende tillsammans utförde vår och höststädning av gårdar och allmänna områden. I samband med detta bjöds på fika och korvgrillning.
- * Möteslokalen på Rosa gården renoverades och iordningställdes.
- * Möteslokalen på Röda gården byggdes om och är nu ett hyresrum för föreningens medlemmar.
- * Slutförde takrenovering på de tak som läckt.
- * Spolning av samtliga avloppsstammar genomfördes.
- * OVK Obligatorisk Ventilations Kontroll har genomförts.
- * Avslutade byte av dörrar till soprum och förråd, där detta behövs pga. slitage.
- * Styrelsen är fortsatt i dialog med Runby Skola med anledning av vissa av skolans elever använder röda gården som rökruta.
- * Styrelsen är i fortsatt dialog med kommunen angående trafiksäkerheten på främst Bromsbodavägen, men även Lövstavägen och närområdet.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-109 751 288
årets förlust	-1 646 565
	-111 397 853
behandlas så att	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	383 517
i ny räkning överföres	-111 781 370
	-111 397 853

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

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Rörelsens intäkter	1	10 376 012	10 396 862
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel	2	-1 750 248	-1 077 606
Reparationer	3	-355 818	-318 453
Underhåll	4	-182 952	-75 883
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-3 491 268	-4 342 510
Övriga driftskostnader	6	-279 599	-259 771
Fastighetsskatt	7	-331 070	-325 695
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-803 638	-1 139 769
Styrelsekostnader	9	-337 487	-342 525
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-533 149	-453 846
		-8 065 229	-8 336 058
Rörelseresultat		2 310 783	2 060 804
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	25 087	11 849
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-3 982 436	-3 777 596
		-3 957 348	-3 765 746
Resultat efter finansiella poster		-1 646 565	-1 704 943
Resultat före skatt		-1 646 565	-1 704 943
Övriga skatter		0	-1 272
Årets resultat		-1 646 565	-1 706 215

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	13	208 001 706	208 432 945
Källare/trapphus	14	118 546	0
Ventilation/klimat	15	330 386	0
Markanläggning	16	937 188	0
Pågående arbeten	17	5 542 864	1 719 369
Inventarier, verktyg och installationer	18	215 389	180 855
		215 146 079	210 333 169
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	458 397	458 397
Summa anläggningstillgångar		215 604 476	210 791 566
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	20	62 799	175 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	194 019	467 886
		256 818	643 655
<i>Kassa och bank</i>	22	6 774 155	4 120 502
Summa omsättningstillgångar		7 030 973	4 764 157
SUMMA TILLGÅNGAR		222 635 449	215 555 723

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		84 394 530	83 739 113
Uppskrivningsfond		104 111 724	104 111 724
Upplåtelseavgifter		13 222 708	11 988 125
Fond för yttre underhåll		1 176 634	793 117
		202 905 596	200 632 079
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-109 751 288	-107 661 556
Årets resultat		-1 646 565	-1 706 215
		-111 397 853	-109 367 771
Summa eget kapital		91 507 743	91 264 308
Avsättningar			
Avsättningar	24	10 728 584	11 300 970
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	115 126 261	108 378 206
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	26	2 676 162	1 704 951
Skatteskulder	27	656 765	632 146
Övriga kortfristiga skulder		1 070 190	914 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	869 744	1 360 587
Summa kortfristiga skulder		5 272 861	4 612 239
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		222 635 449	215 555 723
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		123 104 000	123 104 000
		123 104 000	123 104 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Tillgångar, avsättningar och skuldebrev har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader: Avskrivning enligt plan görs med 1 % årligen på avskrivningsunderlaget beräknat på ett restvärde om 75 % av anskaffningsvärde.

Inventarier Skrivs av med 20% per år på bokfört restvärde.

Källare: Skrivs av på 20 år.

Ventilationsanläggning: Skrivs av på 20 år.

Markanläggning: Skrivs av på 20 år.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs årligen med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

	2011	2010
Rörelseintäkter		
Årsavgifter	6 708 099	6 455 920
Hyror bostäder	2 173 340	2 359 438
Hyror lokaler	735 121	724 922
Hyror garage	4 800	4 800
Hyror p-platser	523 780	484 826
Hyror förråd	6 720	6 720
Parkeringsautomater	3 191	0
Intäkt överlåt/pantsättn	36 484	64 384
Debiterad indrivning	4 470	5 560
Öresutjämning	6	-27
Försäkringsersättningar	0	225 318
Övriga intäkter	180 000	65 000
	10 376 011	10 396 861

Not 2 Fastighetsskötsel

	2011	2010
Fastighetsskötsel, entreprenad	318 100	214 794
Fastighetsskötsel enligt beställning	85 957	58 543
Fastighetssköts gård entreprenad	128 800	0
Fastighetssk gård enligt beställning	111 693	95 947
Städning entreprenad	204 493	198 528
Städning enligt beställning	17 346	40 575
Sotning	0	565
Avtal Tvättstuga	77 779	0
OVK	61 656	0
Hissbesiktning	0	24 186
Bevakning	39 899	36 050
Gård	96 900	74 008
Serviceavtal	200 825	67 252
Hisserviceavtal	92 864	89 266
Serviceavtal värme	0	162 957
Serviceavtal VVS	195 549	0
Förbrukningsmateriel	118 387	14 936
	1 750 248	1 077 607

Not 3 Reparationer

	2011	2010
Byggnad	3 735	0
Hyreslägenheter	21 005	31 824
Lokaler	3 979	0
Gem utrymmen	34 646	0
Lås	38 165	37 152
Tvättstuga	23 023	25 696
Soprum	21 606	23 744
VVS	116 392	88 347
Ventilation	36 827	2 313
Elinstallationer	4 641	15 967
Hiss	10 238	4 329
Tak	1 452	0
Konsult	658	0
Försäkringsskador	0	82 981
Vattenskada	39 450	6 100
	355 817	318 453

Not 4 Underhåll

	2011	2010
Renovering	39 827	0
Lokaler	0	24 694
Stambyte	143 125	0
Värmeanläggning	0	24 995
Ventilation	0	17 444
Gård	0	8 750
	182 952	75 883

Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2011	2010
Elkostnad	689 427	722 682
Värmekostnader	1 422 472	1 892 987
Vattenkostnader	464 647	409 027
Sophämtning	140 918	0
Grovsopor	393 913	629 041
Renhållning	4 688	0
Snöröjning	375 203	688 772
	3 491 268	4 342 509

Not 6 Övriga driftskostnader

	2011	2010
Fastighetsförsäkring	143 460	131 545
Kabel-TV	136 139	128 226
	279 599	259 771

Not 7 Fastighetsskatt

	2011	2010
Fastighetsskatt	331 070	325 695
	331 070	325 695

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2011	2010
Förluster på kundfordring	97 584	0
Medlems-/styrelsemöten	1 908	7 863
Ekonomiskt förvaltningsarvode	253 641	0
Tekniskt förvaltningsarvode	256 250	650 411
Administration	45 287	49 868
Föreningsavgifter	5 655	0
Konsultarvoden	66 107	405 103
Datakommunikation	18 974	4 528
Revisionsarvode - extern	20 088	10 821
Korttidsinventarier	38 145	9 259
Övriga förvaltningskostnader	0	1 916
	803 639	1 139 769

Not 9 Styrelsekostnader

	2011	2010
Föreningsarvode	0	3 834
Styrelsearvode	256 800	256 800
Arbetsgivaravgifter	80 687	81 891
	337 487	342 525

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2011	2010
Avskrivning byggnader	431 239	431 239
Avskrivning källare	6 239	0
Avskrivning ventilation	17 389	0
Avskrivning markanläggning	49 326	0
Avskrivning inventarier	28 956	22 607
	533 149	453 846

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter	20 024	4 158
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	5 063	7 692
	25 087	11 850

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Låneräntor långfristiga	3 977 927	3 776 879
Kostnadsräntor skattekonto	4 509	262
Ränta checkräkning	0	455
	3 982 436	3 777 596

Not 13 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	209 385 339	209 385 339
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	209 385 339	209 385 339
Ingående avskrivningar	-952 394	-521 155
Årets avskrivningar	-431 239	-431 239
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 383 633	-952 394
Utgående redovisat värde	208 001 706	208 432 945
Taxeringsvärden byggnader	92 038 000	92 038 000
Taxeringsvärden mark	35 801 000	35 801 000
	127 839 000	127 839 000

Not 14 Källare/trapphus

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	124 785	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 785	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-6 239	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 239	0
Utgående redovisat värde	118 546	0

Not 15 Ventilation/klimat

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	347 775	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	347 775	0
Ingående avskrivningar		0
Årets avskrivningar	-17 389	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 389	0
Utgående redovisat värde	330 386	0

Not 16 Markanläggning

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	986 514	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	986 514	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-49 326	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 326	0
Utgående redovisat värde	937 188	0

Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2011-12-31	2010-12-31
Ombyggnationer	5 542 864	1 719 369
	5 542 864	1 719 369

Not 18 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	226 069	226 069
Inköp	63 490	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	289 559	226 069
Ingående avskrivningar	-45 214	-22 607
Årets avskrivningar	-28 956	-22 607
Utgående ackumulerade avskrivningar	-74 170	-45 214
Utgående redovisat värde	215 389	180 855

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2011-12-31	2010-12-31
Aktier och andelar	458 397	458 397
	458 397	458 397

Not 20 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Avgifter och hyror avräkning	97 873	113 061
Osäkra hyres/avgifter fordringar	-97 873	0
Avräkning skatter och avgifter	107	16
Övriga kortfristiga fordringar	62 692	62 692
	62 799	175 769

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda kostnader	194 019	467 886
	194 019	467 886

Not 22 Kassa och bank

	2011-12-31	2010-12-31
Swedbank 913 627 219-3	6 769 155	4 120 502
Handkassa	5 000	0
	6 774 155	4 120 502

Not 23 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Reparation fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	83 739 113	11 988 125	104 111 724	793 117	-107 661 556	-1 706 215
Ökning av insatskapital	655 417	1 234 583				
Disposition av föregående års resultat:					-1 706 215	1 706 215
Avsättning till yttre fond				383 517	-383 517	
Årets resultat						-1 646 565
Belopp vid årets utgång	84 394 530	13 222 708	104 111 724	1 176 634	-109 751 288	-1 646 565

Not 24 Övriga avsättningar

	2011-12-31	2010-12-31
Renoveringsfond förvärv	-10 728 584	-11 300 970
	-10 728 584	-11 300 970

Not 25 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Lånebelopp 2011-12-31	Lånebelopp 2010-12-31
SBAB 19154726	30 596 514	30 651 000
SBAB 19154602	28 651 000	28 651 000
SBAB 19154750	18 490 878	18 565 581
SBAB 19154785	30 387 869	30 510 625
SBAB 22495003	3 500 000	0
SBAB 22494953	3 500 000	0
	115 126 261	108 378 206

Not 26 Leverantörsskulder

	2011-12-31	2010-12-31
Leverantörsskulder	-2 676 162	-1 704 951
	-2 676 162	-1 704 951

Not 27 Skatteskulder

	2011-12-31	2010-12-31
Skatteskulder	-656 765	-325 695
Kvarstående skatt	0	-306 451
	-656 765	-632 146

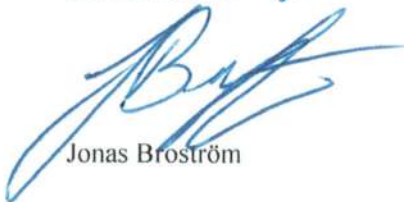
Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Övriga upplupna kostnader	-523 367	-1 023 438
Upplupna arvoden	-261 320	-256 800
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	-82 108	-80 687
Upplupna räntekostnader	-3 286	0
Restbelopp avgifter och hyror	338	338
	-869 743	-1 360 587

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den

2012-05-07



Jonas Broström



Bengt-Åke Forelius

Pernilla Nyström



Margaretha Frisk



Risto Keckman

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-05-10



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor