

Årsredovisning för
Brf Runby Gårdar
769616-4115



Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-18
Underskrifter	19

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Runby Gårdar, 769616-4115 får härmed avge årsredovisning för år 2015.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen upplät vid årsskiftet 2015-12-31 194 lägenheter med bostadsrätt och 21 lägenheter med hyresrätt. Föreningen uppläter vidare två lokaler med hyresrätt till dels kommunen (gruppboende) och Norlandia Förskolor (daghem), samt parkeringsplatser och förråd. Föreningens adress är Löfstavägen 64, 194 42 Upplands Väsby

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av 4 ordinarie ledamöter och 3 suppleanter.

Bengt-Åke Forselius	Ordförande
Marie Östlund	Vice ordförande/sekreterare
Anders Norén	Ledamot
Susanne Balkanli	Ledamot
Joures Sinani	Suppleant
Kjell Eleryd	Suppleant
Vaida Bauzinkaite	Suppleant

Inom styrelsen har arbetet fördelats enligt följande:

Administration/Ekonomi: Marie Östlund, Susanne Balkanli, Vaida Bauzinkaite och Anders Norén
Tekniska frågor: Kjell Eleryd, Anders Norén, Bengt-Åke Forselius
Gemensamma lokaler: Joures Sinani
Framtidsprojekt: Bengt-Åke Forselius

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

Under året har 14 protokollförda möten hållits, inklusive ett konstituerande möte.

Styrelseprotokoll har utdelats till styrelsen. Vid behov har protokollen delgivits vår revisor, ekonomiska förvaltare och valberedningen. 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 7 personer, har reserverats 8 basbelopp exkl. sociala avgifter. Arvodet har fördelats efter arbetsinsats och närvaro på styrelsemöten.

Valberedning

Föreningens valberedning har bestått av Ralph Westphalen. En plats i valberedningen har varit vakant hela året.

Föreningens kansli

Expeditionstid på föreningens kansli har varit helgfria onsdagar mellan kl 08.30-09.30 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	Hysesrätt Kronor
1 rum och kök	29	1 674	3 148
2 rum och kök	45	2 565	----
2 rum och kök	53	3 010	----
2 rum och kök	54	3 066	5 133
3 rum och kök	68	3 846	6 138
4 rum och kök	68	3 846	----
4 rum och kök	80	4 513	6 995
5 rum och kök	80	4 513	7 057
5 rum och kök	93	5 237	----

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 fyra (4) lägenheter och fått ett kapitaltillskott på cirka 5 979 tkr.

Vid årsskiftet 2015-12-31 fanns tre (3) beviljade andrahandsuthyrningar.

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

Parkeringsplatser

Hysesnivån för yttre och inre parkeringsplatser har varit oförändrad under året för befintliga hyresgäster. Vid nytecknade av parkeringsavtal och byte av plats har nya avgifter tagits ut. El har ingått i hyran.

	Befintliga	Nya avtal
P-plats	150 kr	200 kr
Carport	280 kr	330 kr
Carport/el	350 kr	400 kr
Carport/grind	350 kr	400 kr
Carport/el/grind	400 kr	450 kr

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

Gemensamhetslokalerna

Våra gemensamhetslokaler är populära och används av många medlemmar och hyresgäster. Vid årsskiftet hade 53 hushåll ett abonnemang för våra gym, bastu och snickeriverkstad. Övernattningslägenheten har varit uthyrd i 58 nätter. Styrelserummet har hyrts ut regelbundet. Ett abonnemang kostar 150 kr/månad/hushåll. Att hyra övernattningslägenheten kostar 300 kr/dygn och styrelserummet kostar 150 kr/dygn.

Leverantörer

Fastighetskötsel

Renew Service AB har haft ansvar för fastighetsskötseln.

Ekonomisk förvaltning

Restate har ansvarat för föreningens kamerala förvaltning under året. Föreningen har även utnyttjat andra tjänster så som juridiskt rådgivning.

Bank- och förvaltningstjänster

Under januari - mars levererade Swedbank, Stockholm föreningens samtliga banktjänster och fastighetslånen var placerade hos SBAB. Fr.o.m. mars 2015 flyttades alla banktjänster och föreningens fastighetslån över till SEB.

Serviceavtal

Föreningen har haft förebyggande service och underhållsavtal med nedanstående leverantörer:

- * Com hem, kabel TV
- * 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

* Fönsterrenovering

Den yttre fönsterbågen inklusive glas har bytts till en fönsterbåge av pulverlackerad (vit) aluminium samt ett energieffektivt glas. Detta har utförts på alla fönster i lägenheter och gemensamma utrymmen.

* Bergvärme och ventilation

Installation av bergvärme samt byte av värmeåtervinningsaggregat har genomförts.

Bergvärmens togs i drift i mitten av oktober månad.

* Målning av samtliga träfasader och carportar

Reparation och målning av samtliga träfasader i föreningen, målning av gårdarnas accentfärger genomfördes under sommaren/hösten. Alla vita staket har tvättats på utsidan.

* Föreningen upphandlat banktjänster och omförhandlat fastighetslånen. Föreningens alla lån och banktjänster finns nu hos SEB.

* Hyreslägenheter som lämnats tillbaka till föreningen när hyresgästen flyttat från området har renoverats och sålts och upplåtits som bostadsrätter.

* Infört nyhetsbrev som delas ut till alla boende cirka en gång/kvartal eller efter behov.

* Arbetat med uppgradering av föreningens hemsida.

* Två städdagar har genomförts. Ett fyrtiotal boende tillsammans utförde vår och höststädning av gårdar och allmänna områden. Under höstens städdag genomfördes även en tipspromenad.

* Lekplatserna som finns på vårt område har besiktigats.

Vad planeras för verksamhetsåret 2016

* Fortsatt injustering av värmesystem.

* Upprustning av lekplatsen

* Upphandling av hissrenoveringar

* Översyn av områdets belysning och skyltning

* Lansering av ny hemsida

Årets resultat

Årets resultat är minus 1 604 445 kr. Årets resultat exklusive avskrivningar är 760 603 kr.

Ekonomisk översikt

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Avgift per kvm	668,0	668,0	651,0	638,0
Lån per kvm	9 190,8	8 299,0	8 310,0	8 336,0
Nettoomsättning i tkr	11 433,7	11 503,3	11 195,3	11 052,8
Resultat efter finansiella poster i tkr	-1 604,4	-1 927,0	-2 053,5	-4 779,3
Soliditet, %	40,4	43,0	42,4	41,3

Redovisningsprincip

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

P

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-122 217 125
årets resultat	-1 604 445
Totalt	-123 821 570
avsättning till yttre fond	964 000
ianspråktagande av yttre fond	-590 566
balanseras i ny räkning	-124 195 004
Summa	-123 821 570

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelsens intäkter	2	11 433 672	11 503 342
		<u>11 433 672</u>	<u>11 503 342</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-1 800 466	-1 809 497
Reparationer	4	-1 521 964	-1 213 933
Underhåll	5	-590 566	-81 750
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-3 883 038	-3 837 704
Övriga driftskostnader	7	-275 394	-252 287
Fastighetsskatt	8	-307 345	-301 755
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-585 194	-544 909
Personalkostnader	10	-512 930	-473 263
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-2 365 048	-2 333 914
Summa rörelsens kostnader		<u>-11 841 945</u>	<u>-10 849 012</u>
Rörelseresultat		-408 273	654 330
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	12	1 039	3 201
Räntekostnader och liknande kostnader	13	-1 197 211	-2 584 565
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 604 445</u>	<u>-1 927 034</u>
Resultat före skatt		-1 604 445	-1 927 034
Årets resultat		<u>-1 604 445</u>	<u>-1 927 034</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	208 576 547	210 728 156
Inventarier, verktyg och installationer	15	163 804	163 123
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		18 633 117	-
		<u>227 373 468</u>	<u>210 891 279</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>227 373 468</u>	<u>210 891 279</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	16	309 205	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	410 202	404 122
		<u>719 407</u>	<u>404 150</u>
<i>Kassa och bank</i>	18	6 971 877	2 829 275
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>235 064 752</u>	<u>214 124 704</u>

10

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		90 251 443	88 377 713
Fond för yttre underhåll		3 235 975	2 353 225
Uppskrivningsfond		104 111 724	104 111 724
Upplåtelseavgifter		21 232 252	17 127 416
		<u>218 831 394</u>	<u>211 970 078</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-122 217 125	-119 407 341
Årets resultat		-1 604 445	-1 927 034
		<u>-123 821 570</u>	<u>-121 334 375</u>
Summa eget kapital		<u>95 009 824</u>	<u>90 635 703</u>
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		4 702 750	6 887 500
		<u>4 702 750</u>	<u>6 887 500</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	131 805 266	113 842 269
		<u>131 805 266</u>	<u>113 842 269</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		2 059 867	511 848
Skatteskulder	21	18 364	353 926
Övriga kortfristiga skulder		1 006	773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 467 675	1 892 684
		<u>3 546 912</u>	<u>2 759 231</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>235 064 752</u>	<u>214 124 703</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	131 955 266	123 104 000
Summa	131 955 266	123 104 000

20

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 604 445	-1 927 034
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	2 365 048	2 313 549
	<u>760 603</u>	<u>386 515</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	760 603	386 515
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-315 258	-1 114
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	787 681	-307 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 233 026	77 873
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-18 847 237	-
Nyttjande av renoveringsfond	-2 184 750	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21 031 987	-
Finansieringsverksamheten		
Upplåtna lägenheter	5 978 566	1 033 250
Upptagna lån	17 962 997	-
Amortering av låneskulder	-	-521 644
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	23 941 563	511 606
Årets kassaflöde	4 142 602	589 479
Likvida medel vid årets början	2 829 275	2 239 796
Likvida medel vid årets slut	6 971 877	2 829 275

26

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Jämförelsesiffrorna har inte räknats om.

Övriga finansiella skulder:

Lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Komponent	Antal år
Stammar	50
EI	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	20
Källare/trapphus	10
Ventilation	10
Markanläggning	20
Övrigt stomme	200

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

Not 2 Rörelseintäkter

Rörelseintäkter	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter	8 336 515	8 239 871
Hyror bostäder	1 501 120	1 744 664
Hyror lokaler	754 125	754 227
Hyror garage	4 700	4 800
Hyror parkeringsplatser	588 048	567 334
Hyror förråd	6 335	6 090
Gemensamhetslokaler	121 200	91 570
Intäkter överlåtelse/pantsättningar	72 707	51 317
Debiterad indrivning	7 200	5 940
Övriga fakturerade kostnader	10 428	-
Övriga sidointäkter	3 846	-
Öresutjämning	60	92
Återvunna fordringar	-	182
Parkeringsautomater	27 388	15 926
Övriga intäkter	-	21 329
Summa	11 433 672	11 503 342

Not 3 Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	282 131	258 196
Fastighetsskötsel enligt beställning	-	53 988
Fastighetsskötsel gård entreprenad	183 815	181 995
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	3 600	1 750
Städning enligt avtal	255 677	255 000
Städning enligt beställning	33 025	5 725
Mattor	44 551	46 677
Besiktningkostnader	15 502	3 856
Hissbesiktning	11 744	-
Störningsjour och larm	2 775	19 351
Snöröjning inklusive sandning	376 235	373 862
Gård	-	17 878
Serviceavtal	-	181 988
Serviceavtal hiss	108 549	115 826
Serviceavtal värme	186 331	-
Serviceavtal tvättstuga	296 531	293 405
Summa	1 800 466	1 809 497

Not 4 Reparationer

Reparationer	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Reparation hyresrätt	72 782	61 492
Gemensamma utrymmen	158 654	68 255
Portar	13 124	12 921
Lås	47 647	10 833
Tvättstuga	71 127	22 191
Soprum	56 610	35 861
VVS	51 639	168 205
Värmeanläggning	-	41 288
Ventilation	16 892	131 854
Elinstallationer	199 988	30 545
Hiss	41 325	3 670
Tak	13 604	-
Fasad	18 222	1 388
Fönster	15 971	7 395
Balkonger	10 428	-
Hårdgjorda markytor	36 031	-
Gräsytor	72 655	113 969
Planteringar	21 245	-
Lekplats	49 643	-
Parkeringsplatser	713	31 635
Reparationer övrigt	-	55 837
Vattenskada	552 726	408 773
Skadegörelse	938	7 821
Summa	1 521 964	1 213 933

Not 5 Underhåll

Underhåll	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Gemensamma utrymmen	-	81 750
Hårdgjorda markytor	590 566	-
Summa	590 566	81 750

Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning

Taxebundna kostnader och uppvärmning	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Elkostnader	902 340	761 345
Värmekostnader	1 487 712	1 968 255
Värmekostnad bergvärme	5 639	-
Vattenkostnader	801 414	454 801
Sophämtning	606 048	573 418
Grovsopor	79 885	79 885
Summa	3 883 038	3 837 704

Not 7 Övriga driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	128 766	107 367
Kabel-TV	146 628	144 920
Summa	275 394	252 287

Not 8 Fastighetsskatt

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt	307 345	301 755
Summa	307 345	301 755

Not 9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Hyra förråd	1 402	16 222
Hyra maskiner och inventarier	19 090	41 821
Förbrukningsinventarier	6 930	3 064
Förbrukningsmaterial	1 667	7 434
Annonsering	1 200	600
Kreditupplysningar	5 600	6 850
Påminnelser och krav	6 180	5 940
Överlåtelseavgifter	40 913	23 327
Pantsättningsavgifter	41 284	27 989
P-platsbyten	41 659	22 068
Kontorsmaterial	278	3 355
Trycksaker	16 778	-
Telekommunikation	7 049	7 464
Datakommunikation	19 009	11 561
Porto	97	1 363
Avgäld juridiska åtgärder	600	1 800
Konstaterade hyresförluster	498	750
Revisionsarvode	27 533	18 289
Medlems- och styrelsemöten	14 756	10 331
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	256 068	257 988
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	10 366	1 250
Teknisk förvaltning enligt beställning	24 032	39 938
Juridiska kostnader	-	10 886
Bankavgifter	16 749	19 127
Tidningar, facklitteratur	318	-
Föreningsavgifter	3 753	3 753
Övriga externa kostnader	21 385	1 739
Summa	585 194	544 909

Not 10 Personalkostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Personalkostnader		
Styrelsearvode	376 550	364 250
Styrelsearvode avseende föregående år	25 400	-
Arbetsgivaravgifter	108 305	109 013
Arbetsgivaravgifter avseende föregående år	2 675	-
Summa	512 930	473 263

Not 11 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Avskrivningar enligt plan		
Byggnader och mark	2 330 729	2 300 016
Inventarier, verktyg och installationer	34 319	33 898
Summa	2 365 048	2 333 914

Not 12 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter		
Ränteintäkter	-	5
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	794	3 193
Intäktsränta skattekonto	245	3
Summa	1 039	3 201

Not 13 Räntekostnader och liknande kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader, långfristiga skulder	1 192 625	2 579 481
Räntekostnad, leverantörsskulder	977	69
Kostnadsräntor skattekonto	3 609	5 015
Summa	1 197 211	2 584 565

Not 14 Byggnader och mark

Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	215 534 809	215 534 809
- Nyanskaffningar	179 120	-
	<u>215 713 929</u>	<u>215 534 809</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 806 653	-2 506 637
-Årets avskrivning enligt plan	-2 330 729	-2 300 016
	<u>-7 137 382</u>	<u>-4 806 653</u>
Redovisat värde vid årets slut	208 576 547	210 728 156
Taxeringsvärde mark	33 048 000	33 048 000
Taxeringsvärde byggnad	103 471 000	103 471 000
	<u>136 519 000</u>	<u>136 519 000</u>

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	338 989	338 989
-Nyanskaffningar	35 000	-
	<u>373 989</u>	<u>338 989</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-175 866	-141 968
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-34 319	-33 898
	<u>-210 185</u>	<u>-175 866</u>
Redovisat värde vid årets slut	163 804	163 123

Not 16 Övriga fordringar

Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	41 029	28
Övriga fordringar	268 176	-
	<u>309 205</u>	<u>28</u>

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda kostnader	403 625	372 861
Upplupna intäkter	6 577	5 211
Förutbetalda räntor	-	26 050
Summa	410 202	404 122

Not 18 Kassa och bank

Kassa och bank	2015-12-31	2014-12-31
Handkassa	1 436	-
Transaktionskonto Swedbank	-	2 829 275
Transaktionskonto SEB	6 970 441	-
Summa	6 971 877	2 829 275

Not 19 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	88 377 713	2 353 225	104 111 724	17 127 416	-119 407 341	-1 927 034
Årets förändring	1 873 730			4 104 836		
Disposition av föregående års resultat					-1 927 034	1 927 034
Avsättning till yttre fond		964 000			-964 000	
lansspråktagande av yttre fond		-81 250			81 250	
Årets resultat						-1 604 445
Vid årets slut	90 251 443	3 235 975	104 111 724	21 232 252	-122 217 125	-1 604 445

Not 20 Långfristiga skulder

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Ränte- sats	Villkors- ändringsdag	2015-12-31	2014-12-31
SBAB	-	-	-	30 220 088
SBAB	-	-	-	28 491 944
SBAB	-	-	-	18 227 696
SBAB	-	-	-	29 955 441
SBAB	-	-	-	3 473 550
SBAB	-	-	-	3 473 550
SEB	0,88 %	2018-05-28	29 839 548	-
SEB	0,69 %	2017-05-28	18 152 806	-
SEB	0,76 %	2016-07-28	30 109 491	-
SEB	0,39 %	2017-05-28	3 419 937	-
SEB	0,57 %	2017-06-28	3 419 937	-
SEB	0,57 %	2017-06-28	28 413 547	-
SEB	0,97 %	2017-07-28	5 150 000	-
SEB	1,02 %	2017-08-28	5 150 000	-
SEB	1,02 %	2017-10-28	5 150 000	-
SEB	0,64 %	2017-10-28	3 000 000	-
Summa			131 805 266	113 842 269
Kortfristig del av långfristig skuld			600 000	521 644
Långfristig del 1-5 år från balansdagen			2 400 000	2 086 576
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			128 805 266	111 234 049
Summa			131 805 266	113 842 269

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	131 955 266	123 104 000
	131 955 266	123 104 000

Not 21 Skatteskulder

Skatteskulder	2015-12-31	2014-12-31
Betald källskatt	-	-6 675
Skatteskulder	-	300 250
Beräknad fastighetsskatt	307 345	301 755
Debiterad preliminär skatt	-288 981	-241 404
Summa	18 364	353 926

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna arvoden	376 550	352 000
Upplupna sociala avgifter	108 305	110 598
Upplupna räntekostnader	16 437	-
Förutbetalda avgifter och hyror	784 126	922 441
Restbelopp avgifter och hyror	-47	-341
Beräknat förvaltningsarvode	-	64 133
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Övriga upplupna kostnader	152 304	413 853
Summa	1 467 675	1 892 684

Underskrifter

Ort och datum 2016-05-10



Susanne Balkanli



Bengt-Åke Forselius



Anders Norén



Marie Östlund

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 maj 2016



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Runby Gårdar, org. nr 769616-4115

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Runby Gårdar för år 2015.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Runby Gårdars finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Runby Gårdar för år 2015.

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 Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11 maj 2016



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor