

Brf Runby Gårdar
Lövstavägen 64
194 42 Upplands Väsby

Årsredovisning
för
Brf Runby Gårdar
769616-4115

Räkenskapsåret
2012



Styrelsen för Brf Runby Gårdar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen upplät vid årsskiftet 2012-12-31 185 lägenheter med bostadsrätt och 30 lägenheter med hyresrätt. Föreningen upplåter vidare två lokaler med hyresrätt till dels kommunen (gruppboende) och "Ett-tu-tre" Förskolor (daghem), samt parkeringsplatser och förråd.

Föreningens adress är Lövstavägen 64, 194 42 Upplands Väsby

Styrelsen

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

| | |
|---------------------|-----------------|
| Jonas Broström | Ordförande |
| Bengt-Åke Forselius | Vice ordförande |
| Marie Östlund | Sekreterare |
| Henrik Svennersjö | Ledamot |
| | |
| Risto Keckman | Suppleant |
| Pernilla Nyström | Suppleant |
| Joel Axné | Suppleant |

Inom styrelsen har arbetet fördelats enligt följande:

Administration: Marie Östlund; Tekniska frågor: Bengt-Åke Forselius, Risto Keckman, Framtidsprojekt: Henrik Svennersjö, Jonas Broström; Resurs: Joel Axné, Pernilla Nyström

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

Under året har 11 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 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 Rodriguez Santos.

7

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.

| Lägenhets- storlek | Yta m² | Bostadsrätt | Hysesrätt |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------|
| | | Kronor | Kronor |
| 1 rum och kök | 29 | 1 435 | 3 031 |
| 2 rum och kök | 45 | 2 390 | ----- |
| 2 rum och kök | 53 | 2 815 | ----- |
| 2 rum och kök | 54 | 2 930 | 4 944 |
| 3 rum och kök | 68 | 3 612 | 5 912 |
| 4 rum och kök | 68 | 3 612 | ----- |
| 4 rum och kök | 80 | 4 249 | 6 737 |
| 5 rum och kök | 80 | 4 249 | 6 796 |
| 5 rum och kök | 93 | 4 940 | ----- |

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 25 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.

Vid årsskiftet 2012-12-31 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 var första halvåret försäkrade i Trygghansa AB via Försäkringsmäklarna SAK/Företag i Kiruna AB, därefter i Moderna försäkringar även det genom Försäkringsmäklarna SAK/Företag i Kiruna AB. Även försäkring gällande skadedjur, miljö och ansvarsförsäkring för styrelsen ingått. Föreningen tecknar även kollektiv tilläggsförsäkring för bostadsrätterna (upphör 31 december 2012). 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 |

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

Energiåtgång

Totalt förbrukades 2 626 MWh fjärrvärmeenergi till uppvärmning. Föreningens kostnad uppgick till 2 134 862 kronor. Föreningens kostnad för elförbrukningen var för året 743 216 kronor .
Vattenförbrukningen uppgick till ca 34 148 m3 till en kostnad av 750 792 kr, per lägenhet oavsett storlek förbrukades 158,8 m3 vatten.

Leverantörer

Fastighetsskötsel

Renew Service AB har haft ansvar för fastighetsskötseln. Företaget har på deltid haft fast personal på plats under året.

Ekonomisk förvaltning

Restate, 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

- Hyreslägenheter som lämnats tillbaka till föreningen när hyresgästen flyttat från området har renoverats och sålts och upplåtits som bostadsrätter.
- Påbörjat renovering och skapande av gemensamhetslokaler vilket slutförs under 2013.
- Tvättstugor på Gul, Grön, Blå och Lila gård renoverades samt att nya maskiner sattes in.
- Två städdagar har genomförts. Ett fyrtiotal boende tillsammans utförde vår och höststädning av gårdar och allmänna områden. I samband med detta bjöds på fika och korvgrillning.
- Driver engeriförbrukningsfrågan och tagit fram en engeriförbrukningsdeklaration.
- Jobbat fram ett förslag till underhållningsplan för nästkommande 30 år
- Genomarbetat och omförhandlat alla leverantörsavtal
- Reparation av betydande vattenläcka på gård 4.
- Lekplatserna som finns på vårt område har besiktigats
- 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 | -111 781 370 |
| årets förlust | -4 779 347 |
| | -116 560 717 |
| behandlas så att | |
| Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes | 383 517 |
| i ny räkning överföres | -116 944 234 |
| | -116 560 717 |

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

| Resultaträkning | Not | 2012-01-01 -2012-12-31 | 2011-01-01 -2011-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Rörelsens intäkter | 1 | 11 052 534 | 10 376 012 |
| Övriga rörelseintäkter | | 231 | 0 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetskötsel | 2 | -2 158 239 | -1 750 248 |
| Reparationer | 3 | -1 583 601 | -355 818 |
| Underhåll | 4 | -2 412 | -182 952 |
| Taxebundna kostnader och uppvärmning | 5 | -5 283 832 | -3 491 268 |
| Övriga driftskostnader | 6 | -284 742 | -279 599 |
| Fastighetsskatt | 7 | -344 615 | -331 070 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | 8 | -1 347 757 | -803 638 |
| Styrelsekostnader | 9 | -350 469 | -337 487 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 10 | -563 806 | -533 149 |
| | | -11 919 474 | -8 065 229 |
| Rörelseresultat | | -866 709 | 2 310 783 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från likvidation av tidigare förvärvat fastighetsbolag | 11 | -5 680 | 0 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 12 | 23 458 | 25 087 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 13 | -3 930 416 | -3 982 436 |
| | | -3 912 638 | -3 957 348 |
| Resultat efter finansiella poster | | -4 779 347 | -1 646 565 |
| Resultat före skatt | | -4 779 347 | -1 646 565 |
| Årets resultat | | -4 779 347 | -1 646 565 |

| Balansräkning | Not | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 14 | 212 175 338 | 208 001 706 |
| Källare/trapphus | 15 | 112 306 | 118 546 |
| Ventilation/klimat | 16 | 312 998 | 330 386 |
| Markanläggning | 17 | 887 862 | 937 188 |
| Pågående arbeten | 18 | 0 | 5 542 864 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 19 | 230 920 | 215 389 |
| | | 213 719 424 | 215 146 079 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 20 | 0 | 458 397 |
| Summa anläggningstillgångar | | 213 719 424 | 215 604 476 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 21 | 208 319 | 62 799 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 22 | 231 791 | 194 019 |
| | | 440 110 | 256 818 |
| <i>Kassa och bank</i> | 23 | 3 153 089 | 6 774 155 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 593 199 | 7 030 973 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 217 312 624 | 222 635 449 |

| Balansräkning | Not | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|------------|---------------------|---------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 24 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 86 107 185 | 84 394 530 |
| Uppskrivningsfond | | 104 111 724 | 104 111 724 |
| Upplåtelseavgifter | | 14 590 905 | 13 222 708 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 560 151 | 1 176 634 |
| | | 206 369 965 | 202 905 596 |
| <i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -111 781 370 | -109 751 288 |
| Årets resultat | | -4 779 347 | -1 646 565 |
| | | -116 560 717 | -111 397 853 |
| Summa eget kapital | | 89 809 248 | 91 507 743 |
| Avsättningar | | | |
| Avsättningar | 25 | 6 887 500 | 10 728 584 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 26 | 114 881 657 | 115 126 261 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | 27 | 3 374 334 | 2 676 162 |
| Skatteskulder | 28 | 675 685 | 656 765 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 5 537 | 910 055 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 29 | 1 678 663 | 1 029 878 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 734 219 | 5 272 861 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 217 312 624 | 222 635 449 |
| 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 10 % 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

| | 2012 | 2011 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | |
| Årsavgifter | 7 440 310 | 6 708 099 |
| Hyror bostäder | 2 072 251 | 2 173 340 |
| Hyror lokaler | 752 016 | 735 121 |
| Hyror garage | 4 800 | 4 800 |
| Hyror p-platser | 571 620 | 523 780 |
| Hyror förråd | 6 720 | 6 720 |
| Parkeringsautomater | 28 745 | 3 191 |
| Intäkt överlåt/pantsättn | 40 508 | 36 484 |
| Debiterad indrivning | 9 290 | 4 470 |
| Öresutjämning | -312 | 6 |
| Försäkringsersättningar | 122 720 | 0 |
| Övriga intäkter | 3 866 | 180 000 |
| | 11 052 534 | 10 376 011 |

Not 2 Fastighetsskötsel

| | 2012 | 2011 |
|---|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel, entreprenad | 485 697 | 318 100 |
| Fastighetsskötsel enligt beställning | 243 734 | 85 957 |
| Fastighetssköts gård entreprenad | 30 425 | 128 800 |
| Fastighetssköts gård enligt beställning | 401 211 | 111 693 |
| Städning entreprenad | 225 232 | 204 493 |
| Städning enligt beställning | 32 699 | 17 346 |
| Avtal Tvättstuga | 165 298 | 77 779 |
| OVK | 0 | 61 656 |
| Bevakning | 39 372 | 39 899 |
| Gård | 163 878 | 96 900 |
| Serviceavtal | 47 424 | 200 825 |
| Hisserviceavtal | 97 467 | 92 864 |
| Förbrukningsmateriel | 153 670 | 118 387 |
| Serviceavtal VVS | 0 | 195 549 |
| Mattvätt | 31 590 | 0 |
| Parkeringskostnader | 29 761 | 0 |
| Störningsjour och larm | 8 981 | 0 |
| Obl besiktningskostnader | 1 800 | 0 |
| | 2 158 239 | 1 750 248 |

Not 3 Reparationer

| | 2012 | 2011 |
|------------------|------------------|----------------|
| Byggnad | 21 934 | 3 735 |
| Hyreslägenheter | 316 | 21 005 |
| Lokaler | 28 486 | 3 979 |
| Gem utrymmen | 84 616 | 34 646 |
| Lås | 14 909 | 38 165 |
| Tvättstuga | 0 | 23 023 |
| Soprum | 9 500 | 21 606 |
| VVS | 43 142 | 116 392 |
| Ventilation | 38 447 | 36 827 |
| Elinstallationer | 2 086 | 4 641 |
| Hiss | 0 | 10 238 |
| Vattenskada | 1 334 680 | 39 450 |
| Tak | 0 | 1 452 |
| Konsult | 0 | 658 |
| Utemiljö | 5 485 | 0 |
| | 1 583 601 | 355 817 |

Not 4 Underhåll

| | 2012 | 2011 |
|------------|--------------|----------------|
| Renovering | 2 412 | 39 827 |
| Stambyte | 0 | 143 125 |
| | 2 412 | 182 952 |

Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning

| | 2012 | 2011 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Elkostnad | 743 216 | 689 427 |
| Värmekostnader | 2 134 862 | 1 422 472 |
| Värmekostna avseende 2011 | 538 787 | 0 |
| Vattenkostnader | 750 792 | 464 647 |
| Sophämtning | 292 988 | 140 918 |
| Grovsopor | 297 755 | 393 913 |
| Renhållning | 80 756 | 4 688 |
| Snöröjning | 444 676 | 375 203 |
| | 5 283 832 | 3 491 268 |

Not 6 Övriga driftskostnader

| | 2012 | 2011 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring | 143 332 | 143 460 |
| Kabel-TV | 141 410 | 136 139 |
| | 284 742 | 279 599 |

Not 7 Fastighetsskatt

| | 2012 | 2011 |
|-----------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt | 344 615 | 331 070 |
| | 344 615 | 331 070 |

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

| | 2012 | 2011 |
|-------------------------------|------------------|----------------|
| Förluster på kundfordring | 0 | 97 584 |
| Medlems-/styrelsemöten | 0 | 1 908 |
| Ekonomiskt förvaltningsarvode | 387 702 | 253 641 |
| Tekniskt förvaltningsarvode | 38 377 | 256 250 |
| Administration | 52 137 | 45 287 |
| Föreningsavg | 5 004 | 5 655 |
| Konsultarvoden | 0 | 66 107 |
| Datakommunikation | 9 544 | 18 974 |
| Revisionsarvode - extern | 27 676 | 20 088 |
| Korttidsinventarier | 0 | 38 145 |
| Konstaterade hyresförlust | 634 422 | 0 |
| Avg juridiska åtgärder | 14 625 | 0 |
| Avhysning | 10 427 | 0 |
| Trivselkostnader | 1 264 | 0 |
| Teknisk förvaltn enl bes | 94 281 | 0 |
| Juridiska kostnader | 39 062 | 0 |
| Påminnelse- och kravavgifter | 50 | 0 |
| Övriga förvaltningskostnader | 3 667 | 0 |
| Justering tidigare år | 29 519 | 0 |
| | 1 347 757 | 803 639 |

Not 9 Styrelsekostnader

| | 2012 | 2011 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 266 680 | 256 800 |
| Arbetsgivaravgifter | 83 789 | 80 687 |
| | 350 469 | 337 487 |

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2012 | 2011 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Avskrivning byggnader | 456 953 | 431 239 |
| Avskrivning källare | 6 239 | 6 239 |
| Avskrivning ventilation | 17 389 | 17 389 |
| Avskrivning markanläggning | 49 326 | 49 326 |
| Avskrivning inventarier | 33 899 | 28 956 |
| | 563 806 | 533 149 |

Not 11 Resultat från likvidation av tidigare förvärvat fastighetsbolag

| | 2012 | 2011 |
|---------------------------|--------------|-------------|
| Resultat från dotterbolag | 5 680 | 0 |
| | 5 680 | 0 |

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2012 | 2011 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Ränteintäkter | 19 768 | 20 024 |
| Dröjsmålsränta avgifter och hyror | 3 690 | 5 063 |
| | 23 458 | 25 087 |

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2012 | 2011 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Låneräntor långfristiga | 3 921 989 | 3 977 927 |
| Kostnadsräntor skattekonto | 6 934 | 4 509 |
| Ränta checkräkning | 634 | 0 |
| Dröjsmålsränta leverantörsskulder | 547 | 0 |
| Räntekostn kortfriga skulder | 99 | 0 |
| Övriga finansiella kostnader | 213 | 0 |
| | 3 930 416 | 3 982 436 |

Not 14 Byggnader och mark

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 209 385 339 | 209 385 339 |
| Aktiverat under året | 4 630 585 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 214 015 924 | 209 385 339 |
| Ingående avskrivningar | -1 383 633 | -952 394 |
| Årets avskrivningar | -456 953 | -431 239 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 840 586 | -1 383 633 |
| Utgående redovisat värde | 212 175 338 | 208 001 706 |
| Taxeringsvärden byggnader | 92 038 000 | 92 038 000 |
| Taxeringsvärden mark | 35 801 000 | 35 801 000 |
| | 127 839 000 | 127 839 000 |

Not 15 Källare/trapphus

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 124 785 | 0 |
| Inköp | 0 | 124 785 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 124 785 | 124 785 |
| Ingående avskrivningar | -6 240 | 0 |
| Årets avskrivningar | -6 239 | -6 239 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -12 479 | -6 239 |
| Utgående redovisat värde | 112 306 | 118 546 |

Not 16 Ventilation/klimat

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 347 775 | 0 |
| Inköp | 0 | 347 775 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 347 775 | 347 775 |
| Ingående avskrivningar | -17 389 | 0 |
| Årets avskrivningar | -17 388 | -17 389 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -34 777 | -17 389 |
| Utgående redovisat värde | 312 998 | 330 386 |

Not 17 Markanläggning

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 986 514 | 0 |
| Inköp | 0 | 986 514 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 986 514 | 986 514 |
| Ingående avskrivningar | -49 326 | 0 |
| Årets avskrivningar | -49 326 | -49 326 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -98 652 | -49 326 |
| Utgående redovisat värde | 887 862 | 937 188 |

Not 18 Pågående arbeten

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 5 542 864 | 1 719 369 |
| Tillkommande | 5 395 122 | 3 823 495 |
| Avyttrat | -2 466 317 | |
| Aktiverat som byggnad | -4 630 585 | |
| Utnyttjande av renoveringsfonden | -3 841 084 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 5 542 864 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 5 542 864 |

Not 19 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|-----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 289 559 | 226 069 |
| Inköp | 49 430 | 63 490 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 338 989 | 289 559 |
| Ingående avskrivningar | -74 170 | -45 214 |
| Årets avskrivningar | -33 899 | -28 956 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -108 069 | -74 170 |
| Utgående redovisat värde | 230 920 | 215 389 |

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--------------------|------------|----------------|
| Aktier och andelar | 0 | 458 397 |
| | 0 | 458 397 |

Not 21 Övriga fordringar

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|----------------------------------|----------------|---------------|
| Avgifter och hyror avräkning | 97 873 | 97 873 |
| Osäkra hyres/avgifter fordringar | -97 873 | -97 873 |
| Avräkning skatter och avgifter | 3 | 107 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 208 316 | 62 692 |
| | 208 319 | 62 799 |

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader | 225 194 | 194 019 |
| Upplupna intäkter | 6 597 | 0 |
| | 231 791 | 194 019 |

Not 23 Kassa och bank

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Swedbank 913 627 219-3 | 3 143 089 | 6 769 155 |
| Handkassa | 10 000 | 5 000 |
| | 3 153 089 | 6 774 155 |

Not 24 Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse-avgifter | Reparation fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|--------------------|---------------------|------------------|---------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 84 394 530 | 13 222 708 | 1 176 634 | -109 751 288 | -1 646 565 |
| Ökning av insatskapital | 1 712 655 | 1 368 197 | | | |
| Avsättning till yttre fond | | | 383 517 | -383 517 | |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -1 646 565 | 1 646 565 |
| Årets resultat | | | | | -4 779 347 |
| Belopp vid årets utgång | 86 107 185 | 14 590 905 | 1 560 151 | -111 781 370 | -4 779 347 |

Not 25 Övriga avsättningar

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|-------------------------|-------------------|--------------------|
| Renoveringsfond förvärv | -6 887 500 | -10 728 584 |
| | -6 887 500 | -10 728 584 |

Not 26 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Låneränta | Lånebelopp 2012-12-31 | Lånebelopp 2011-12-31 |
|-------------------|------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| SBAB 19154726 | 2,92% | 30 510 625 | 30 596 514 |
| SBAB 19154602 | 3,12% | 28 651 000 | 28 651 000 |
| SBAB 19154750 | 3,22% | 18 430 831 | 18 490 878 |
| SBAB 19154785 | 3,11% | 30 289 201 | 30 387 869 |
| SBAB 22495003 | 2,81% | 3 500 000 | 3 500 000 |
| SBAB 22494953 | 2,81% | 3 500 000 | 3 500 000 |
| | | 114 881 657 | 115 126 261 |

Not 27 Leverantörsskulder

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Leverantörsskulder | -3 374 334 | -2 676 162 |
| | -3 374 334 | -2 676 162 |

Not 28 Skatteskulder

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Skatteskulder | -675 685 | -656 765 |
| | -675 685 | -656 765 |

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Övriga upplupna kostnader | -583 372 | -523 367 |
| Upplupna arvoden | -264 000 | -261 320 |
| Upplupna lagstadgade sociala avgifter | -82 949 | -82 108 |
| Upplupna räntekostnader (se not 22 för utgående balans) | 0 | -3 286 |
| Förutbet. hyror/avgifter | -718 669 | -160 135 |
| Restbelopp avgifter och hyror | 327 | 338 |
| Upplupet revisionsarvode | -30 000 | 0 |
| | -1 678 663 | -1 029 878 |

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

Stockholm den 13 maj 2013



Jonas Bröström



Bengt-Åke Forselius



Henrik Svennersjö



Marie Östlund

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 maj 2013



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Runby Gårdar för år 2012.

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 Brf Runby Gårdars finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat 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 Brf Runby Gårdar för år 2012.

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 mitt uttalande.

Uttalanden

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

Stockholm den 16 maj 2013



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor