

---

# Årsredovisning

---

**BRF RUNE**  
**1/1 2013 - 31/12 2013**  
**Org nr 785000-2176**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



# Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrorelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

## Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av 2 rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Fråga om att bemyndiga styrelsen att hantera föreningens underhållsfond i enlighet med underhållsplanen
- t) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningen i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- u) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8



# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF RUNE får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2013-01-01 - 2013-12-31

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

		Utsedd av
Gunnar Isberg	Ordförande	Stämman
Ingvar Karlsson	Vice ordförande	Stämman
Joel Olsson	Sekreterare	Stämman
Kenneth Hurtig	Ledamot	Stämman
		Stämman

### Styrelsesuppleanter

Eva Mikaelsson		Stämman
Maria Lewis (ersätter ordinarie ledamot)		Stämman
Monica Hurtig		Stämman

I tur att avgå är ledamoten Ingvar Karlsson.

### Ordinarie revisorer

Grand Thornton	Auktoriserad revisor	Stämman
Elvira von Wirén	Revisor	Stämman

### Revisorssuppleanter

Peter Björling		Stämman
----------------	--	---------

### Valberedning

Elvira von Wirén	Valberedning	Stämman
Per-Åke Lindgren	Valberedning	Stämman

### Vicevärd

Ingvar Karlsson	Vice värd	Styrelsen
-----------------	-----------	-----------

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brynäs 46:1 i Gävle kommun. På fastigheten finns en byggnader med 35 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Femte Tvärgatan 17 i Gävle.

### Lägenhetsfördelning:

1 rmkv	1 rok	2 rok	3 rok
4	7	16	8

### Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
11	9

Total bostadsarea: 1 805 kvm

Årets taxeringsvärde 7 720 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 7 400 000 kr

hs

## Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Gävle har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 108 tkr och planerat underhåll för 240 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 140 tkr för de närmaste åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett i enlighet med planen.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

### Utfört underhåll

---

Renovering av hela fastighetens elnät, bytt till jordad elledning med jordfelsbrytare.

Ny belysning på innegården

Nya motorvärmarruttag till parkeringsplatserna

Nytt plåtskydd till skorstenarna

Utbyte av utrustning till fjärrvärmesystemet, genomfört av Gävle Energi

Inköp av ny tvättmaskin

### Planerade åtgärder

---

Avkalkare med filter kommer att installeras för inkommande dricksvatten.

Under våren kommer det att ske ett nybygge av lusthus/paviljong för att höja trivseln på gården samt att nya blommor kommer att planteras.

### Miljö

Föreningen har upprättat en energideklaration för föreningens fastighet.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 23 maj 2013. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden. *hs*

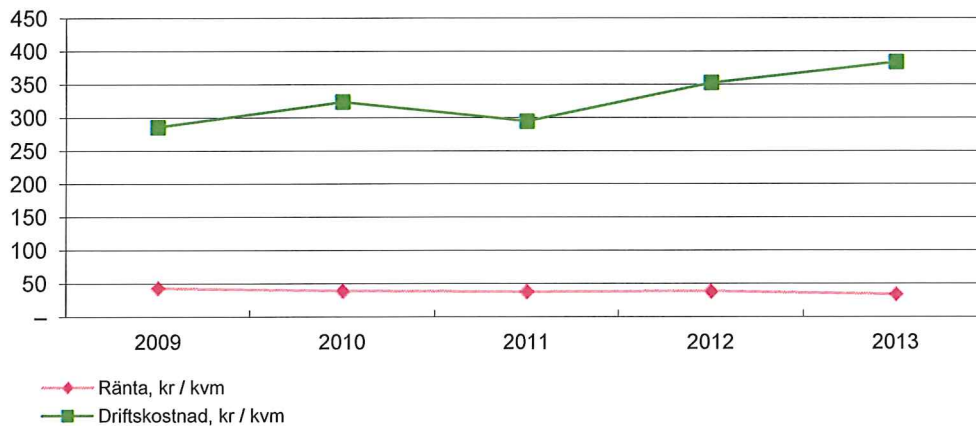
Antal medlemmar: 43

## Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. reparation- och driftkostnaderna har ökat.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på snö- och halkbekämpningskostnaden.

### Kostnadsutveckling, räntor/driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	1 200	1 205	1 222	1 214	1 120
Årets resultat	- 393	- 92	150	161	192
Resultat efter fondförändringar	- 293	- 10	90	301	332
Balansomslutning	2 938	2 898	2 995	2 895	2 746
Soliditet %	18%	32%	34%	30%	26%
Likviditet %	126%	686%	723%	581%	506%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,06%	0,16%	0,03%	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	647	647	647	631	601
Driftkostnad, kr / kvm	384	353	294	323	286
Ränta, kr / kvm	34	38	38	39	43
Underhållsfond, kr / kvm	241	297	342	309	176
Lån, kr / kvm	922	941	961	981	998

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2010 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja hyran för p-platser och garage samt en höjning med 4% av årsavgifterna from. 1 juli 2014.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

18

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	230 146
Årets resultat före fondförändring	-392 993
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-140 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>240 456</u>
Summa underskott	-62 391

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-62 391

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

18



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 200 671	1 202 304
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 742	- 1 888
Övriga förvaltningsintäkter	3	6 500	4 536
		<u>1 206 429</u>	<u>1 204 953</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 261 793	- 107 611
Planerat underhåll	5	- 240 456	- 222 073
Fastighetsavgift/skatt		- 23 160	- 29 600
Driftkostnader	6	- 707 090	- 636 480
Övriga kostnader	7	- 33 696	- 5 311
Personalkostnader	8	- 68 948	- 68 876
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 225 150	- 201 995
		<u>-1 560 293</u>	<u>-1 271 945</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 353 863</b>	<b>- 66 993</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	10	21 437	43 502
Räntekostnader och liknande poster		- 60 567	- 68 820
		<u>- 39 130</u>	<u>- 25 318</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 392 993</b>	<b>- 92 310</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>- 392 993</b>	<b>- 92 310</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 140 000	- 140 000
Ianspråktagande av underhållsfond		240 456	222 073
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>- 292 537</b>	<b>- 10 237</b>

MS

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	1 962 388	791 836
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 962 388</b>	<b>791 836</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		–	50
Skattefordringar		24 459	18 019
Övriga fordringar	12	27 020	13 752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	46 981	37 525
		<u>98 460</u>	<u>69 346</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		–	1 700 000
<b>Kassa och bank</b>			
Handkassa		–	2 000
Avräkning med Swedbank		877 153	334 416
		<u>877 153</u>	<u>336 416</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>975 613</b>	<b>2 105 762</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 938 001</b>	<b>2 897 598</b>

118

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		160 700	160 700
Underhållsfond		435 387	535 843
		<u>596 087</u>	<u>696 543</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		230 146	240 384
Årets resultat		- 392 993	- 92 310
Avsättning till underhållsfond		- 140 000	- 140 000
Ianspråktagande av underhållsfond		240 456	222 073
		<u>- 62 391</u>	<u>230 146</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>533 697</b>	<b>926 690</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	15	1 628 699	1 663 871
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga	15	35 172	35 172
Leverantörsskulder		101 722	74 257
Medlemmarnas reparationsfonder		5 156	5 156
Övriga kortfristiga skulder		2 412	2 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	631 143	190 040
		<u>775 605</u>	<u>307 037</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>2 404 304</b>	<b>1 970 908</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 938 001</b>	<b>2 897 598</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		3 325 100	3 325 100
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga <i>MS</i>

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

## Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

## "Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 075kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

h8

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Glöm inte att dölja den här raden!

Kompletteras med typen av avskrivningsplan exempelvis rak och eller progressiv (ÅRL 4:4, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	50
Standardförbättringar	Rak	5/10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 167 554	1 167 554
Hyror, garage	25 917	27 550
Hyror, p-platser	7 200	7 200
	<u>1 200 671</u>	<u>1 202 304</u>

### Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 408	- 1 021
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 333	- 867
	<u>- 742</u>	<u>- 1 888</u>

### Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Inkassointäkter	500	1 480
Övriga rörelseintäkter	6 000	3 056
	<u>6 500</u>	<u>4 536</u>

### Not 4 Reparationer

Bostäder	109 365	65 153
Vattenskador	152 428	42 458
	<u>261 793</u>	<u>107 611</u>

### Not 5 Planerat underhåll

Bostäder	240 456	222 073
	<u>240 456</u>	<u>222 073</u>

<i>Beslagning skorstenar</i>	<i>175 000</i>	
<i>Inköp tvättmaskin</i>	<i>65 456</i>	
	<u><i>240 456</i></u>	

ns



**Not 6 Driftkostnader**

Företagsförsäkring	13 339	17 483
Förvaltningsarvode	59 826	81 020
Kabel-TV	47 905	46 516
Juridiska kostnader	872	1 850
Arvode, yrkesrevisorer	7 600	6 969
Möteskostnader	–	3 125
Övriga förvaltningskostnader	22 453	3 650
Fastighetsskötsel	67 683	55 452
Städning gemensamma utrymmen	35 873	33 146
Sotning	–	8 989
Snö- och halkbekämpning	86 933	–
Förbrukningsmateriel	–	2 414
Vatten	63 140	83 545
El	26 975	28 072
Uppvärmning	222 214	212 382
Sophantering och återvinning	52 277	51 867
	<u>707 090</u>	<u>636 480</u>

**Not 7 Övriga kostnader**

Kreditupplysningar	2 400	1 924
Kontorsmateriel	3 222	1 619
Telefon och porto	1 824	1 768
Köpta tjänster	26 250	–
	<u>33 696</u>	<u>5 311</u>

**Not 8 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	31 000	31 000
Övriga kostnadsersättningar	1 740	1 740
Arvode vicevärd	24 000	24 000
Föreningsvald revisor	900	900
Utbildning, förtroendevalda	1 750	–
Summa	<u>59 390</u>	<u>57 640</u>
Sociala kostnader	9 558	11 236
	<u>68 948</u>	<u>68 876</u>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	155 365	201 995
Standardförbättringar	69 785	–
	<u>225 150</u>	<u>201 995</u>

**Not 10 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	865	379
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	20 374	42 645
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	194
Övriga ränteintäkter	198	284
	<u>21 437</u>	<u>43 502</u>

ns

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	1 781 600	1 781 600
Mark	40 000	40 000
Standardförbättringar	3 141 066	3 141 066
	<u>4 962 666</u>	<u>4 962 666</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	1 395 702	–
	<u>1 395 702</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>6 358 368</u>	<u>4 962 666</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 170 830	-3 968 835
	<u>-4 170 830</u>	<u>-3 968 835</u>
Årets avskrivning byggnader		
	- 155 365	- 201 995
Årets avskrivning standardförbättringar		
	- 69 785	–
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-4 395 980</u>	<u>-4 170 830</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>1 962 388</u>	<u>791 836</u>
Varav		
Byggnader	-2 544 595	-2 389 230
Mark	40 000	40 000
Standardförbättringar	4 466 983	3 141 066
Taxeringsvärden		
bostäder	5 898 000	5 700 000
Mark	1 822 000	1 700 000
Totalt taxeringsvärde	<u>7 720 000</u>	<u>7 400 000</u>

**Not 12 Övriga fordringar**

Skattekonto	13 950	13 752
Andra kortfristiga fordringar	13 070	–
	<u>27 020</u>	<u>13 752</u>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	–	7 630
Förutbetalda försäkringspremier	13 722	17 920
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 237	11 975
Övriga förutbetalda kostnader	21 022	–
	<u>46 981</u>	<u>37 525</u>

hs

2013-12-31 2012-12-31

Not 14	Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
			Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Vid årets början		160 700	535 843	322 457	- 92 310
	Disposition enl årsstämmobeslut				- 92 310	92 310
	Avsättning till underhållsfond			140 000	- 140 000	
	Ianspråktagande av underhållsfond			- 240 456	240 456	
	Årets resultat					- 392 993
	Vid årets slut		160 700	435 387	330 602	- 392 993

**Not 15 Fastighetslån**

Fastighetslån		1 663 871	1 699 043
Avgår nästa års amortering		- 35 172	- 35 172
Skuld vid årets slut		1 628 699	1 663 871

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,60%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB (PUBLI 2,44%		2014-02-06	653 839		13 620	640 219
STADSHYPOTEK AB (PUBLI 4,27%		2016-06-01	1 045 204		21 552	1 023 652
			<b>1 699 043</b>		<b>35 172</b>	<b>1 663 871</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 35 172 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och sociala avgifter	10 023	10 023
Upplupna räntekostnader	6 028	6 734
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	91 869	–
Upplupna elkostnader	3 142	3 651
Upplupna vattenavgifter	5 980	–
Upplupna värmekostnader	23 897	28 131
Upplupna kostnader för renhållning	895	892
Upplupna revisionsarvoden	8 000	7 900
Upplupna styrelsearvoden	31 000	37 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	369 889	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	80 420	95 709
	<b>631 143</b>	<b>190 040</b>

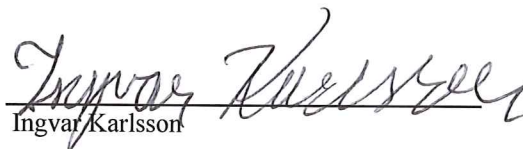
MS

Gävle 2014-03- 21



---

Gunnar Isberg



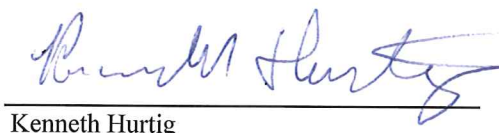
---

Ingvar Karlsson



---

Joel Olsson



---

Kenneth Hurtig



---

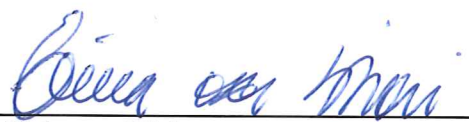
Maria Lewis (ersätter ordinarie ledamot för Ann Lindgren)

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/3 2014



---

Lise-Lott Sjö  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton



---

Elvira von Wirén  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rune, org.nr 785000-2176

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rune för år 2013.

## **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.

## **Revisorernas ansvar**

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## **Uttalanden**

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. *LB*



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Rune för år 2013.

### **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.

### **Revisorernas ansvar**

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### **Uttalanden**

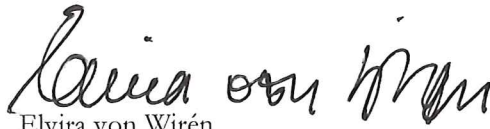
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gävle den 24 mars 2014

Grant Thornton Sweden AB



Lise-Lotte Sjöo  
Auktoriserad revisor



Elvira von Wirén  
Föreningsvald revisor

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Värdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

---

# BRF RUNE

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF RUNE i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)