
Årsredovisning

BRF RUNE
1/1 2014 - 31/12 2014
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 folkrörelseföretag 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, fastighetsservice 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 enligt § 22 i föreningens stadgar

1. Stämmans öppnande.
2. Fastställande av röstlängd.
3. Val av stämмоordförande.
4. Val av stämमosekreterare.
5. Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet.
6. Val av rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
9. Framläggande av revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och revisorer.
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
18. Val av valberedning.
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadge- enlig ordning inkomna ärenden.
20. 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
2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

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
6	9

Total bostadsarea: 1 805 m²

Årets taxeringsvärde 7 720 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 7 720 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 juli 2014 då den höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning med 5% av årsavgifterna fr.o.m 2015-01-01. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 660 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 97 tkr och planerat underhåll för 70 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

ns

Underhållsplan

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

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare 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

Årets utförda underhåll

Belopp kr

Trädgårdsarbete	50 625
Byte av värmeventiler	19 313

Planerat underhåll

Under 2015 kommer vi att titta närmare på taket och se om några genomgripande åtgärder behöver göras. I övrigt jobbar vi i styrelsen med att ta fram förslag på energisparande och miljövänliga åtgärder och investeringar.

Förvaltning

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

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse		Vald t.o.m. årsstämman	
Ordinarie ledamöter		Utsedd av	
Maria Lewis	Ordförande	Stämman	2016
Joel Olsson	Sekreterare	Stämman	2015
Kenneth Hurtig	Ledamot	Stämman	2015
Styrelsesuppleanter			
Eva Mikaelsson		Stämman	2015
Monica Hurtig		Stämman	2015
Peter Björling		Stämman	2016
Revisorer och övriga funktionärer			
Ordinarie revisorer			
Elvira von Wirén		Stämman	
Grant Thornton		Stämman	
Valberedning			
Elvira von Wirén, sammankallande		Stämman	
Stig Lindström		Stämman	<i>ns</i>

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 29 april 2014.
Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre reparations- och driftkostnader.

Miljö

Föreningen har upprättat en energideklaration för föreningens fastighet.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 235 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 380 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42

Överlåtelser

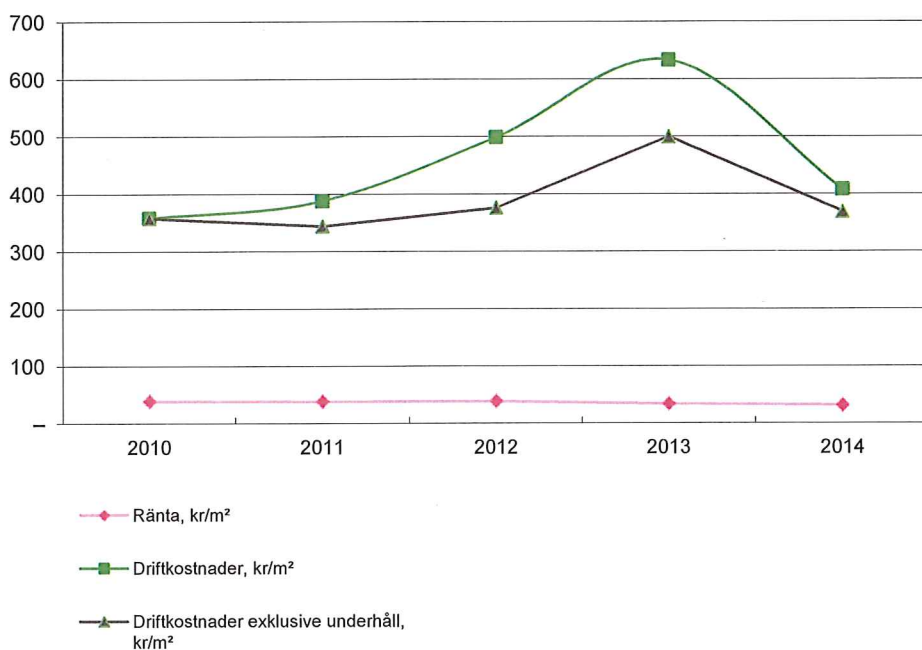
Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

Styrelsen har under året tagit fram en boendepärm till alla medlemmar, som styrelsen hoppas kan underlätta många av de praktiska frågor som kan uppstå.

Alla medlemmar är givetvis välkomna att komma med förslag som utvecklar föreningen!

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



MS

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	1 315	1 206	1 205	1 222	1 214
Årets resultat	145	- 393	- 92	150	161
Resultat före avskrivningar	380	- 168	110	352	363
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	240	- 308	- 30	212	223
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	78	78	78	78	78
Balansomslutning	2 554	2 938	2 898	2 995	2 895
Soliditet	27%	18%	32%	34%	30%
Likviditet	267%	126%	686%	723%	581%
Avgifts- och hyresbortfall	0,66%	0,06%	0,16%	0,03%	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	660	647	647	647	631
Driftkostnader, kr/m ²	407	633	498	388	357
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	369	499	375	343	357
Ränta, kr/m ²	31	34	38	38	39
Underhållsfond, kr/m ²	280	241	297	342	309
Lån, kr/m ²	902	922	941	961	981

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-62 391
Årets resultat före fondförändring	144 826
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-140 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	69 938
Summa överskott	12 373

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	12 373

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

HS

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 224 745	1 199 929
Övriga rörelseintäkter	2	89 953	6 500
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 314 698	1 206 429
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 735 291	-1 141 748
Fastighetsadministration	4	- 94 343	- 124 447
Personalkostnader	5	- 52 143	- 68 948
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 235 035	- 225 150
Summa rörelsekostnader		-1 116 812	-1 560 293
Rörelseresultat		197 887	- 353 863
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	2 935	21 437
Räntekostnader och liknande poster	8	- 55 996	- 60 567
Summa finansiella poster		- 53 061	- 39 130
Resultat efter finansiella poster		144 826	- 392 993
Årets resultat		144 826	- 392 993

ns

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	1 761 414	1 962 388
Inventarier, verktyg och installationer	10	39 375	–
Summa materiella anläggningstillgångar		1 800 789	1 962 388
Summa anläggningstillgångar		1 800 789	1 962 388
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	43 004	51 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	28 851	46 981
Summa kortfristiga fordringar		71 855	98 460
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		300 000	–
Summa kortfristiga placeringar		300 000	–
Kassa och bank			
Kassa och bank		381 198	877 153
Summa kassa och bank		381 198	877 153
Summa omsättningstillgångar		753 053	975 613
SUMMA TILLGÅNGAR		2 553 842	2 938 001

48

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		160 700	160 700
Fond för yttre underhåll		505 449	435 387
Summa bundet eget kapital		<u>666 149</u>	<u>596 087</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 132 453	330 602
Årets resultat		144 826	- 392 993
Summa fritt eget kapital		<u>12 373</u>	<u>- 62 391</u>
Summa eget kapital		678 523	533 697
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	<u>1 593 527</u>	<u>1 628 699</u>
Summa långfristiga skulder		<u>1 593 527</u>	<u>1 628 699</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	35 172	35 172
Leverantörsskulder		75 576	101 722
Övriga kortfristiga skulder	15	4 835	7 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>166 209</u>	<u>631 143</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>281 792</u>	<u>775 605</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>2 553 842</u>	<u>2 938 001</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		<u>3 325 000</u>	<u>3 325 000</u>
Summa ställda säkerheter		3 325 000	3 325 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

MS

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

MS

Underhåll/underhållsfond

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	5/10
Inventarier	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 190 904	1 167 554
Hyror, lokaler	1 200	–
Hyror, garage	31 785	25 917
Hyror, p-platser	9 009	7 200
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 7 853	- 408
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 301	- 333
	<u>1 224 745</u>	<u>1 199 929</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Fakturerade kostnader	3 688	–
Inkassointäkter	540	500
Övriga rörelseintäkter	2 756	6 000
Försäkringsersättningar	82 969	–
	<u>89 953</u>	<u>6 500</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	96 670	261 793
Underhåll	69 938	240 456
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	24 756	23 160
Försäkringspremier	13 722	13 339
Kabel-TV	48 948	47 905
Fastighetsskötsel	67 079	67 683
Städning gemensamma utrymmen	33 073	35 873
Snö- och halkbekämpning	14 170	86 933
Förbrukningsmateriel	4 652	–
Vatten	64 704	63 140
El	22 537	26 975
Uppvärmning	218 036	222 214
Sophantering och återvinning	57 006	52 277
	<u>735 291</u>	<u>1 141 748</u>

MS

2014-12-31 2013-12-31

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	60 505	59 826
Underhållsplanering	10 498	–
Juridiska kostnader	450	872
Arvode, yrkesrevisorer	8 375	7 600
Möteskostnader	2 358	–
Övriga förvaltningskostnader	4 632	22 453
Kreditupplysningar	1 200	2 400
Kontorsmateriel	4 519	3 222
Telefon och porto	1 807	1 824
Köpta tjänster	–	26 250
	<u>94 343</u>	<u>124 447</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	31 000	31 000
Arvode vicevärd	8 000	24 000
Övriga kostnadsersättningar	1 740	1 740
Föreningsvald revisor	900	900
Utbildning, förtroendevalda	–	1 750
Summa	<u>41 640</u>	<u>59 390</u>
Sociala kostnader	<u>10 503</u>	<u>9 558</u>
	52 143	68 948

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	155 365	155 365
Standardförbättringar	75 295	69 785
Maskiner och inventarier	4 375	–
	<u>235 035</u>	<u>225 150</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	361	865
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	638	20 374
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	74	–
Övriga ränteintäkter	1 862	198
	<u>2 935</u>	<u>21 437</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	<u>55 996</u>	<u>60 567</u>
	55 996	60 567

ns

2014-12-31 2013-12-31

Not 9 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
Standardförbättringar	1 395 702	–
	<u>6 358 368</u>	<u>4 962 666</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	29 686	1 395 702
	<u>29 686</u>	<u>1 395 702</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>6 388 054</u>	<u>6 358 368</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 326 195	-4 170 830
Standardförbättringar	- 69 785	–
	<u>-4 395 980</u>	<u>-4 170 830</u>
Årets avskrivning byggnader	- 155 365	- 155 365
Årets avskrivning standardförbättringar	- 75 295	- 69 785
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-4 626 640</u>	<u>-4 395 980</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>1 761 414</u>	<u>1 962 388</u>
Varav		
Byggnader	-2 699 960	-2 544 595
Mark	40 000	40 000
Standardförbättringar	4 421 374	4 466 983
Taxeringsvärden		
bostäder	5 898 000	5 898 000
mark	1 822 000	1 822 000
Totalt taxeringsvärde	<u>7 720 000</u>	<u>7 720 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	159 761	159 761
Inventarier och verktyg	76 652	76 652
	<u>236 413</u>	<u>236 413</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	43 750	–
	<u>43 750</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>280 163</u>	<u>236 413</u>

NS

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 159 761	- 159 761
Inventarier och verktyg	- 76 652	- 76 652
	<u>- 236 413</u>	<u>- 236 413</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 4 375	—
	<u>- 4 375</u>	<u>—</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 240 788</u>	<u>- 236 413</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	39 375	—
Varav		
Inventarier och verktyg	39 375	—

Not 11 Övriga fordringar

Skattefordringar	27 192	24 459
Skattekonto	15 812	13 950
Andra kortfristiga fordringar	—	13 070
	<u>43 004</u>	<u>51 479</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	16 467	13 722
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 384	12 237
Övriga förutbetalda kostnader	—	21 022
	<u>28 851</u>	<u>46 981</u>

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	160 700	435 387	330 602	- 392 993
Disposition enl årsstämmobeslut			- 392 993	392 993
Avsättning till underhållsfond		140 000	- 140 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 69 938	69 938	
Årets resultat				144 826
Vid årets slut	160 700	505 449	- 132 453	144 826

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	1 628 699	1 663 871
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 35 172	- 35 172
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>1 593 527</u>	<u>1 628 699</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,67%	3 mån rörligt	640 219		13 620	626 599
STADSHYPOTEK AB	4,27%	2016-06-01	1 023 652		21 552	1 002 100
			<u>1 663 871</u>		<u>35 172</u>	<u>1 628 699</u>

MS

2014-12-31 2013-12-31

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

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	4 835	5 156
Skuld sociala avgifter och skatter	–	2 412
	<u>4 835</u>	<u>7 568</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	10 208	10 023
Upplupna räntekostnader	4 968	6 028
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	91 869
Upplupna elkostnader	–	3 142
Upplupna vattenavgifter	–	5 980
Upplupna värmekostnader	28 561	23 897
Upplupna kostnader för renhållning	2 139	895
Upplupna revisionsarvoden	900	8 000
Upplupna styrelsearvoden	31 000	31 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	263	369 889
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	88 170	80 420
	<u>166 209</u>	<u>631 143</u>

MS

2014-12-31

2013-12-31

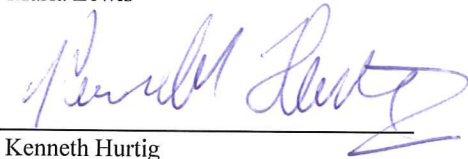
Gävle 2015 - 04 - 15



Maria Lewis

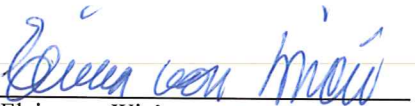


Joel Olsson

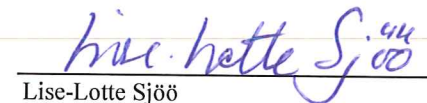


Kenneth Hurtig

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2015



Elvira von Wirén
Revisor



Lise-Lotte Sjö
Auktoriserad revisor
Grant Thornton

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rune
Org.nr. 785000-2176

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rune för år 2014.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Rune för år 2014.

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

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 revisionsssed i Sverige.

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

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 7 maj 2015

Grant Thornton Sweden AB

Lise-Lotte Sjö

Auktoriserad revisor

Elvira von Wirén

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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

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, fastighetservice 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