

Kallelse till ordinarie föreningsstämma i Rudboda Bostadsrättsförening

Tid/plats: Källängens skolas matsal klockan 18.30 torsdag 18 april 2013

Dagordning (ska bifogas kallelsen enligt stadgarna §26)

1. Stämman öppnas av styrelsens ordförande eller av den person som styrelsen har utsett.
2. Stämman utser ordförande vid stämman.
3. Stämmans ordförande utser protokollförare vid stämman.
4. Stämmans ordförande upprättar en förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
5. Fråga om godkännande av röstlängden.
6. Stämman utser två justeringsmän tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman och handlingar tillställts medlemmarna inom den tid och i den ordning som anges i § 26 i föreningens stadgar.
8. Fråga om godkännande av dagordningen för stämman.
9. Styrelsens årsredovisningshandlingar, d. v. s. balansräkning, resultaträkning, noter och förvaltningsberättelse genomgås.
10. Revisionsberättelsen genomgås.
11. Fråga om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
12. Fråga om dispositioner i anledning av den vinst eller förlust som anges i den balansräkning som har fastställts.
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
14. Fråga om arvode åt styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och revisorer.
15. Styrelsen förslag och anmälningar till stämman
(Förslag och anmälningar bifogas i stämmohandlingarna.)
16. De motioner som medlemmarna väckt enligt §27 i föreningens stadgar.
(Motionerna bifogas med stämmohandlingarna)
17. Val av styrelsens ordförande, övriga styrelseledamöter och suppleanter för dem (omedelbar justering). (Valberedningens förslag bifogas stämmohandlingarna)
18. Val av revisorer och revisorssuppleant (omedelbar justering).
19. Val av valberedning (omedelbar justering).
20. Frågor om styrelsens budget för det löpande räkenskapsåret. Frågor om de långsiktiga underhålls- och finansieringsplanerna.
21. Övriga frågor.
22. Stämmans avslutande.

Glöm inte att fullmakter ska vara dagtecknade för att gälla. Ingen medlem kan företräda fler än en fullmaktsgivare.

Stämmohandlingar med bland annat årsredovisning och medlemsmotioner kommer att delas ut senast torsdag den 11 april 2013.

Välkomna till årets ordinarie föreningsstämma hälsar styrelsen för Rudboda brf.

Bokslut 2012 i all enkelhet

Resultatet för 2012 blev drygt 800 000 kr sämre än vad som framgick av budgeten till förra årets stämma. Till en mycket stor del (drygt 600 000 kr) förklaras det av att vi valt att aktivera den gjorda investeringen för portprojektet redan i bokslutet för 2012 (vilket vi inte tänkte när budgeten för 2012 gjordes eftersom vi då hade en pågående tvist med entreprenören).

Övriga avvikelser från budgeten värda att notera är Fastighetskostnaderna som blev drygt 100 000 kronor högre än budgeterat. Det beror framför allt på beställda jobb för fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel. Det planerade underhållet blev 200 000 kr högre än i budgeten, detta förklaras helt av den högtrycksspolning som vi genomförde av våra avloppsstammar. Spolningen skedde ett år tidigare än planerat. I övrigt blev reparationskontot lägre än beräknat. Det beror helt på att vi vid ett par fuktskador lagt in ventilerade golv vilket bokförts som investeringar (eftersom det är en förbättring av fastigheten).

Vi gjorde också under året inköp av ny utrustning till tvättstugan vilket innebar att vi sänkte reparationskostnaderna för våra tvättmaskiner och torkskåp.

40-årskalaset var en engångskostnad som bokförts under posten Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader.

Personalkostnaderna blev drygt 200 000 kr lägre än budgeterat men det motsvaras av den kostnad för konsultstöd som redovisas under Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader.

Sammantaget har året förlöpt i stort sett som förväntat vad gäller verksamhet och ekonomi.

Budgeten för 2013 blir snäv inte minst för att snö och kyla ökat våra kostnader långt mer än tänkt (se budget 2013 i sammandrag) redan efter det första kvartalet.

Styrelsen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rudboda

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2011-01-01 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kv. Lojo nr 1	1971	Lidingö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

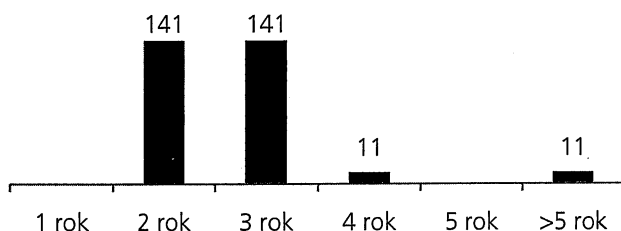
Fastigheterna bebyggdes 1971 - 1973 och består av 24 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1973.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 26 524 kvadratmeter, varav 22 486 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 4 038 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 304 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



P. 30
4/10
Gm
JH
KF

I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Förskola	200 kvm	2015

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2020. Underhållsplanen uppdaterades 2013.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Träfasader målning	2012 - 2020	2-5 fasader per år

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 305 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 17 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jan Erik Detthoff	Ledamot
Inga Yvonne Ångström	Ledamot
Barry Sigurd Olivefeldt	Ledamot
Ingrid Görel Katarina Malmström	Ledamot
Karin Lillebil Flodin	Ledamot

Susanne Hård af Segerstad	Suppleant
Göran Otto Jidell	Suppleant
Nils Jörgen Tom Lars Sacklén	Suppleant
Jörgen Esbjörn Alexander Pohl	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Pohl	Ordinarie Extern
Gunnar Stenström	Ordinarie Intern
Emma Colerus	Suppleant Intern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Valberedning

Kenneth Hedenström
Margareta Spång
Agneta Jansson
Kristina Vindelstam

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-04-19.

P
70
JA
gm
KF

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Port- och trapphusprojektet har slutförts (tvist om lackbehandling av trädetaljer kvarstår).

Avloppsstammarna har spolats i samtliga hus.

OVK (ventilationskontroll) slutförd.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2013 kommer en upphandling att slutföras rörande renovering av garaget, sannolikt kommer vissa arbeten att påbörjas under året.

Föreningens ekonomi

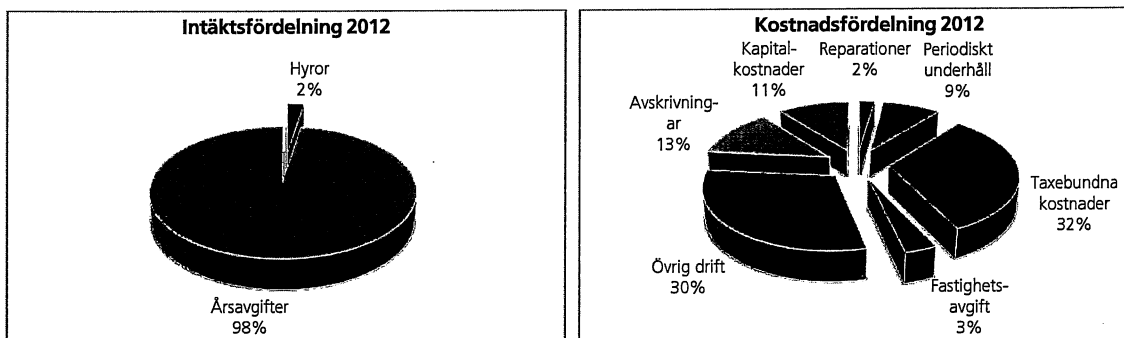
Finansiering av den förestående garagerenoveringen kommer att redovisas till ordinarie stämma.

En alternativ finansieringsplan inkluderande en eventuell försäljningslikvid för del av föreningens tomt kommer att presenteras för den ordinarie stämman.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2012-07-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 22 486 kvm bostäder och 4 038 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	550	537	537	537
Hyror/kvm hyresrättsyta	2 124	1 895	1 860	1 895
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 201	2 031	2 058	1 166
Elkostnad/kvm totalyta	17	21	21	20
Värmekostnad/kvm totalyta	126	114	124	113
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	15	13	13
Kapitalkostnader/kvm totalyta	56	44	50	31

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Handwritten signatures and initials, including 'JC', 'Am', and 'LK'.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 264 844
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	4 111 713
summa balanserat resultat	2 846 869

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

reservering till fond för yttre underhåll	-312 000
att i ny räkning överförs	2 534 869

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

P BO
4/10
amg
LF

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2012

2011

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	12 773 919	12 445 914
Övriga rörelseintäkter		11 038	96 185
		12 784 958	12 542 099

RÖRELSENS KOSTNADER

	Not 2		
Fastighetskostnader		-1 937 879	-1 746 912
Reparationer		-313 951	-381 122
Periodiskt underhåll		-1 216 282	-1 290 120
Taxebundna kostnader		-4 509 880	-4 393 571
Övriga driftskostnader		-653 236	-705 962
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-480 200	-461 048
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-1 170 132	-921 990
Personalkostnader		-497 559	-587 549
Avskrivningar		-1 795 270	-1 789 708
		-12 574 388	-12 277 981

RÖRELSERESULTAT

210 569

264 117

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		11 571	34 458
Räntekostnader		-1 486 984	-1 159 417
		-1 475 413	-1 124 959

ÅRETS RESULTAT

-1 264 844

-860 842

BC
GA
JF
AM

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	60 662 665	57 482 841
Pågående byggnation	Not 4	1 653 805	5 103 662
Maskiner och inventarier	Not 5	138 973	0
		62 455 443	62 586 502
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats Bostadsrätterna		2 200	2 200
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	100 000	100 000
		102 200	102 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 557 643	62 688 702
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		6 515	45 440
Övriga fordringar		143 740	208 512
Förutbetalda kostnader	Not 7	323 131	302 115
Upplupna intäkter		3 064	5 000
		476 450	561 067
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		69 885	56 064
SBC klientmedel i SHB		923 771	950 528
		993 656	1 006 592
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 470 106	1 567 658
SUMMA TILLGÅNGAR		64 027 748	64 256 361

P BO
LF
gm

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 388 000	1 388 000
Upplåtelseavgifter		28 000	28 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	6 198 866	5 894 866
		7 614 866	7 310 866
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		4 111 713	5 276 555
Årets resultat		-1 264 844	-860 842
		2 846 869	4 415 713
SUMMA EGET KAPITAL		10 461 735	11 726 579
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 10	5 888 946	1 994 014
Skulder till kreditinstitut	Not 11	43 861 386	43 820 634
		49 750 332	45 814 648
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	61 872	164 496
Leverantörsskulder		1 636 936	716 345
Skatteskulder		35 458	16 306
Övriga kortfristiga skulder		6 264	6 264
Upplupna kostnader	Not 12	1 056 902	4 808 829
Förutbetalda avgifter och hyror		1 018 248	1 002 894
		3 815 681	6 715 134
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		64 027 748	64 256 361
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 11	52 868 000	52 868 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

P BO
ZF
gm

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,94%	1,94%
Fastighetsförbättringar	2,86%	2,86%
Yttre anläggningar	3,33%	3,33%
Fastighetsrenovering	5,00%	5,00%
Soprum/sophus	5,00%	5,00%
Garage/parkering	10,00%	10,00%
Miljöförbättringar	5,00%	5,00%
Maskiner	10,00%	

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2012	2011
Årsavgifter	12 459 896	12 153 120
Hysesintäkter	314 024	292 794
	12 773 919	12 445 914

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel, entreprenad	420 000	345 405
Fastighetsskötsel enligt beställning	36 521	18 189
Fastighetsskötsel gård entreprenad	643 377	588 002
Fastighetsskötsel gård beställning	53 440	17 071
Snöröjning/sandning	393 736	223 399
Städning entreprenad	318 048	318 319
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	194 758
Bevakning	2 216	0
Gemensamma utrymmen	14 349	1 050
Garage	626	300
Gård	10 140	625
Förbrukningsmateriel	39 270	37 590
Störningsjour och larm	6 155	2 204
	1 937 879	1 746 912

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including "ZF" and "GM".

Not 2 fortsättning	2012	2011
Reparationer		
Fastighet förbättringar	1 195	125 753
Brf Lägenheter	34 950	1 500
Förskola	12 231	0
Gemensamma utrymmen	19 531	0
Tvättstuga	60 915	27 412
Entré/trapphus	0	12 979
Lås	14 938	26 610
VVS	125 080	16 232
Värmeanläggning/undercentral	0	14 549
Ventilation	1 690	7 000
Elinstallationer	13 483	55 594
Bredband	1 400	0
Hiss	6 813	0
Fönster	0	563
Mark/gård/utemiljö	0	3 794
Garage/parkering	0	34 382
Skador/klotter/skadegörelse	13 875	0
Vattenskada	7 850	54 754
	313 951	381 122
Periodiskt underhåll		
Lägenhet	0	26 728
Förskola	8 550	0
Källare	51 270	0
Entré/trapphus	0	640 504
VVS	382 864	0
Värmeanläggning	0	33 169
Ventilation	282 796	0
Elinstallationer	13 063	0
Huskropp utvändigt	92 000	0
Tak	0	251 719
Fasad	154 000	0
Balkonger/altaner	155 940	338 000
Mark/gård/utemiljö	75 799	0
	1 216 282	1 290 120
Taxebundna kostnader		
El	452 117	544 535
Värme	3 341 355	3 035 907
Vatten	380 369	403 799
Sophämtning/renhållning	334 439	351 329
Grovsopor	1 600	58 001
	4 509 880	4 393 571
Övriga driftskostnader		
Försäkring	180 343	163 948
Självrisk	0	64 200
Kabel-TV	466 716	465 678
Bredband	6 177	12 136
	653 236	705 962
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	480 200	461 048

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "ZF", "gm", and "SA".

Not 2 fortsättning	2012	2011
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 975	5 775
Medlemsinformation	12 628	0
Tele och datakommunikation	19 416	11 729
Juridiska åtgärder	36 750	0
Inkassering avgift/hyra	10 800	1 800
Revisionsarvode extern revisor	37 250	46 000
Föreningskostnader	22 128	60 896
Styrelseomkostnader	21 519	15 515
Fritids och Trivselkostnader	71 951	2 910
Förvaltningsarvode	281 104	269 225
Förvaltningsarvoden övriga	25 898	9 356
Administration	55 633	66 283
Korttidsinventarier	25 782	16 116
Konsultarvode	532 188	401 350
Föreningsavgifter	3 750	3 675
Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 360	11 360
	1 170 132	921 990

Anställda och personalkostnader
Föreningen har haft anställd personal.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	445 900	337 800
Löner	-34 254	140 894
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	1 395
Sociala kostnader	75 708	78 769
Övriga personalkostnader	10 205	28 692
	497 559	587 549

Avskrivningar

Byggnad	600 000	600 000
Förbättringar	1 192 914	1 189 708
Maskiner	2 355	0
	1 795 270	1 789 708

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **12 574 388** **12 277 981**

Not 3 **2012-12-31** **2011-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	74 686 856	64 815 829
Nyanskaffningar	4 972 739	9 871 027
Utgående anskaffningsvärde	79 659 595	74 686 856

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-17 204 016	-15 414 308
Årets avskrivningar enligt plan	-1 792 914	-1 789 708
Utgående avskrivning enligt plan	-18 996 930	-17 204 016

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	60 662 665	57 482 841
	7 000 000	7 000 000

Handwritten notes and signatures: "P", "80", "LF", "gm", "JA".

Not 3 fortsättning	2012-12-31	2011-12-31
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	185 200 000	185 200 000
Taxeringsvärde mark	118 324 000	118 324 000
	303 524 000	303 524 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	297 000 000	297 000 000
Lokaler	6 524 000	6 524 000
	303 524 000	303 524 000

Not 4	2012-12-31	2011-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	1 653 805	5 103 662
	1 653 805	5 103 662

Not 5	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	17 185	17 185
Nyanskaffningar	141 328	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	158 513	17 185

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-17 185	-17 185
Årets avskrivningar enligt plan	-2 355	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 540	-17 185

Redovisat restvärde vid årets slut	138 973	0
---	----------------	----------

Not 6		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
LÅNGFRISTIGA	Nominellt värde	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31
VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Aktiekapital Lojobacken AB	100 000	100 000	100 000	100 000
		100 000	100 000	100 000

Not 7	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel-TV	117 198	117 198
Försäkring	199 279	180 343
Administration	4 595	4 574
Bredband	2 059	0
	323 131	302 115

17 80
21-12-31
sm

**Not 8
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 388 000	0	0	1 388 000
Upplåtelseavgifter	28 000	0	0	28 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	6 198 866	0	304 000	5 894 866
Summa bundet eget kapital	7 614 866	0	304 000	7 310 866
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	4 111 713	0	-1 164 842	5 276 555
Årets resultat	-1 264 844	-1 264 844	860 842	-860 842
Summa fritt eget kapital	2 846 869	-1 264 844	-304 000	4 415 713
Summa eget kapital	10 461 735	-1 264 844	0	11 726 579

**Not 9
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Vid årets början	5 894 866	5 590 866
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	304 000	304 000
Anspråktagande enligt stadgar	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	6 198 866	5 894 866

**Not 10
CHECKRÄKNINGSKREDIT**

	Räntesats	2012-12-31	2011-12-31
Beviljad kredit		6 000 000	4 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	STIBOR T/N + 1,4%	5 888 946	1 994 014

**Not 11
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,580 %	6 125 128	6 187 000	2013-10-30
Stadshypotek AB	3,580 %	7 898 130	7 898 130	2013-10-30
Stadshypotek AB	3,660 %	9 900 000	9 900 000	2013-04-30
Stadshypotek AB	2,950 %	20 000 000	20 000 000	2014-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		43 923 258	43 985 130	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-61 872	-164 496	
		43 861 386	43 820 634	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 613 898 kr.

P 30
LF 72
G 5m

Not 12
UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
El	89 285	96 348
Värme	481 779	382 454
Vatten	71 652	47 317
Sophämtning	83 994	118 376
Extern revisor	37 000	36 000
Arvoden	121 200	74 200
Sociala avgifter	17 076	11 120
Ränta	40 441	84 041
Konsultkostnader	38 500	37 300
Semesterlöner	0	44 493
Pension	38 384	28 592
Entreprenad	0	3 838 470
Grovsopor	0	10 117
VVS	37 591	0
	1 056 902	4 808 828

Lidingö den 28 / 3 2013


Jan Erik Detthoff
Ledamot

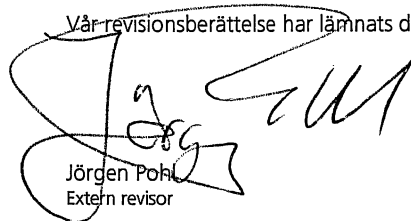

Karin Lillebil Flodin
Ledamot


Ingrid Görel Katarina Malmström
Ledamot


Barry Sigurd Olivefeldt
Ledamot


Inga Yvonne Ångström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 / 4 2013


Jörgen Pohl
Extern revisor


Gunnar Stenström
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rudboda, org. nr 713600-0796

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rudboda 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den godkända revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den godkända 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 2012 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 Bostadsrättsföreningen Rudboda 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

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 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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.

Täby den 2 april 2013

Ohrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jörgen Pohl
Godkänd revisor

Gunnar Stenström
Från föreningen

Styrelsens proposition avseende avtal om en framtida tomtförsäljning - "Lojobacken"

- **Förslag till beslut**

Styrelsen yrkar att stämman uppdrar åt styrelsen att i en förhandling med Peab vidta de erforderliga (nedan redovisade) förändringar i avtalet träffat den 4 september 2008, som behövs för att förlänga tidsgränsen i exploateringsavtalets ("E-avtalet"), för när en ändrad detaljplan senast ska föreligga, till ett senare datum, dock längst till den 1 januari 2016.

- **Bakgrund/motivering**

Styrelsen anser att det avtal som ingicks efter stämmobeslut 2008 bör förlängas. Avtalet upphörde att gälla 2012. Förlängningen innebär att medlemmarna ger styrelsen mandat att fullfölja det avtal som godkändes med kvalificerad majoritet vid stämman 2008. Avtalet kommer att behöva ändras på ett par punkter. I det avtal som medlemmarna godkände 2008 fanns ett avtal om att föreningen skulle kunna låna pengar av PEAB under perioden 2008-2012. De paragrafer som berörs tas bort ur det nya avtalet. PEAB har också uttryckt önskemål att få ange ett annat bolag i koncernen som köpare av den tänkta tomten. Styrelsen finner inga skäl att motsätta sig denna ändring, som säkerhet för avtalet ligger en koncernborgen från PEAB AB.

Köpeskillingen bygger liksom i det tidigare avtalet på vilken byggrätt den avstyckade fastigheten får i en ny detaljplan (9-11 000 kr/per kvm BTA). Försäljningen genomförs i två steg liksom tidigare. Föreningen säljer avstyckningen till Lojobacken AB (ägs till 100% av Rudboda brf). Lojobacken AB säljs till PEAB.

Värderingsföretaget Bryggan Fastighetsekonomi har i kontakter 2013 meddelat att det avtalade priset är marknadsmässigt - om än i det övre prissegmentet vilket motiveras av brist på liknande objekt avseende läge och attraktivitet.

Styrelsen önskar att beslutet fattas med kvalificerad majoritet (2/3 av avgivna röster).

**Styrelsens proposition om renovering av föreningens garagebyggnad till ordinarie
föreningsstämma den 18 april 2013**

- **Yrkande**

Styrelsen föreslår att medlemmarna ger styrelsen ett mandat att genomföra den föreslagna renoveringen till en kostnad om 20-25 miljoner kr under åren 2013-15

- **Bakgrund**

Sedan 2006 har styrelsen anmält att garaget måste renoveras. Ett antal besiktningar har visat att garagebyggnaden har skador i betongen. Skadorna har uppstått till följd av att klorider (salter) trängt in i betongen. Pelare och bjälklag uppvisar lokala skador som måste åtgärdas. Om så inte sker kommer garaget på sikt inte att vara säkert.

Styrelsen har under ett par års tid uppdragit åt CBI (Cement- och betonginstitutet) att bistå i planering och genomförande av en renovering.

Vid stämman 2012 gavs styrelsen ett mandat att arbeta vidare med planeringen av en renovering i enlighet med det förslag som presenterades för stämman. Renoveringen innebär i korthet att garaget stängs till med in- och utfartsportar, nuvarande inredning och portar till de enskilda garageplatserna ersätts genomgående med galler-/nätinredning. Även portarna till garageplatserna blir av galler-/nätkaraktär (jfr med våra förråd).

- **Genomförande**

Renoveringen kommer att ske etappvis med start på övre planet. Under arbetet kommer samtliga garageplatser att beröras. Under kortare perioder kommer att antal platser inte att vara tillgängliga. Föreningen kommer att erbjuda tillfälliga p-platser (de flesta i anslutning till Lojovägen) för de som inte kan nyttja sina garage för parkering. Föreningen kommer också att kunna erbjuda vissa begränsade utrymmen för förvaring av bilrelaterad utrustning i några av våra cykelkällare. I huvudsak får dock garageinnehavarna räkna med att själva lösa förvaring av sådant som i dag förvaras i garagen.

- **Finansiering**

Renoveringen kommer att finansieras med lånade medel. Beroende på beslut och genomförande av en försäljning av en del av föreningens tomt kommer upplåningen att ske etappvis med lån upptagna med kort löptid. På några års sikt är det styrelsens uppfattning av föreningen måste påbörja en amortering av dessa lån som innebär att renoveringen är betald inom en tid av 25 år.

Motivering

Styrelsen anser att den föreslagna renoveringen inte bör försenas i tiden. En förutsättning för att en renovering ska kunna genomföras med hanterliga kostnader är att skadorna på konstruktionen förblir lokala och inte får en större utbredning. En senareläggning kommer att innebära behov av mer omfattande betongarbeten. Styrelsens uppfattning som har stöd av CBI är att en fördröjning innebär såväl en kostnadsökning som större logistiska problem. Det senare i form av att renoveringen då kommer att ställa krav på mer omfattande bilningsarbeten i framför allt bjälklagen med följd att fler garageplatser blir avstängda längre tid för varje etapp av renoveringen. Enkelt uttryckt, en senarelagd renovering blir såväl dyrare som mer besvärlig!

Lojo 2013-03-10

Motion till föreningsstämman april 2013.

Om vi får en fortsättning på Peab/Lojobacken – och med tanke på tidigare avtals ogiltighet p g a tidsgräns, föreslår jag att stämman ger styrelsen i uppdrag att, efter konsultation med juridisk expertis, skriva det nya avtalet.

Allt för att – inom rimlig framtid – få ett avslut.



Börje Peterson

Styrelsens yttrande

- Motion 1 - Börje Pettersson om förlängning av avtal med PEAB

Styrelsen hänvisar till egen proposition i frågan.

MOTION 2

Lidingö 2013-03-01

Till årsstämman i Rudboda bostadsrättsförening år 2013

Motion angående "Upprustning av föreningslokalen Lojovägen 44"

Föreningslokalen på Lojovägen 44 kommer många medlemmar till nytta. Lokalen kan användas till många sorters evenemang, allt från barnkalas och fester till medlemsmöten. Det som dock brister med lokalen är främst akustiken och ljuset. Att föra samtal i lokalen är svårt då ljudet studsar och spelas det musik låter det skränigt. Vad gäller ljuset är det inte flexibelt för att fungera för olika typer av tillställningar. Vi anser att för att göra lokalen ännu mer attraktiv och öka trivselfaktorn bör man göra en upprustning av följande i föreningslokalen:

Akustiken - exempelvis genom ljuddämpande tak samt ljudabsorbenter på väggarna

Ljuset - flera valbara ljuskällor med dimmerfunktion

Köksutrustning - t ex. diskmaskin med korttidsprogram

Musikanläggning inkl högtalarsystem

Möblemang och textil

Därför yrkar vi att stämman beslutar

att föreningen investerar i en upprustning av föreningslokalen Lojovägen 44.

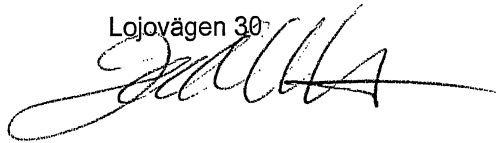
Natascha Sigfridsson

Lojovägen 30



Jesper Lindstedt

Lojovägen 30



Karin Elias

Lojovägen 65



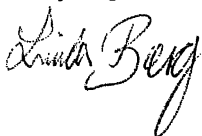
Karl Elias

Lojovägen 65



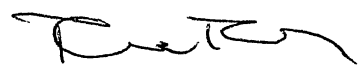
Linda Berg

Lojovägen 59



Ronny Berg

Lojovägen 59



Anna Davidsson

Lojovägen 43



Styrelsens yttrande

- Motion 2 - Natascha Sigfridsson med flera angående upprustning av föreningslokalen

Styrelsen yrkar avslag på motionen. Dock anser styrelsen att det finns all anledning att lite längre fram titta på möjligheterna att förbättra akustiken i lokalen och byta ut belysningen.

MOTION 3

Lidingö 2013-03-05

Till årsstämman i Rudboda bostadsrättsförening år 2013

Motion angående "Inköp av fler utebänkar till Lojoområdet"

Vi har inom föreningen ett antal utebänkar som är slumpvis placerade runt om i området. Då bänkarna tillhör föreningen är tanken att när man har behov av en bänk ska man kunna gå och hämta en bänk var som helst i området som för stunden inte används. Då bänkarna inte har några fasta/bestämda platser finns egentligen ingen skyldighet att lämna tillbaka bänken till ursprungsplatsen utan den kan stå på den nya platsen tills någon annan behöver och hämtar den. Detta skapar ibland missnöje oss grannar emellan. Då vi på Lojo har stora ytor där fler gärna vill ha möjlighet att sitta ner och umgås, känns det som att antalet bänkar vi har i dagsläget inte räcker till.

Därför yrkar vi att stämman beslutar

att köpa in fler utebänkar för utplacering i Lojoområdet

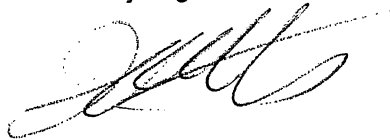
Natascha Sigfridsson

Lojovägen 30



Jesper Lindstedt

Lojovägen 30



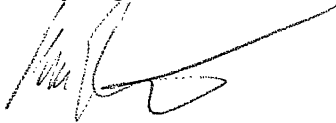
Karin Elias

Lojovägen 65



Karl Elias

Lojovägen 65



Lidingö 2013-03-05

Till årsstämman i Rudboda bostadsrättsförening år 2013

Motion angående "Iordningställande av fast/fasta grillplatser i området"

På sommarhalvåret sluter många av oss medlemmar upp för att grilla och umgås. Det tas med grillar, stolar, bord etc. vid varje tillfälle för att kunna få plats. Då det är återkommande arrangemang och för att attrahera fler medlemmar att ansluta skulle det vara önskvärt att en eller ett par fasta grillplatser i området görs i ordning, dit alla medlemmar är välkomna.

Grillplatsen kan förslagsvis bestå av:

En stor fast grill alternativt flera mindre grillar

Bänkar och bord som tillhör grillplatsen och som inte får flyttas därifrån

Vind/regnskydd

Ett dokument som beskriver vilka regler som gäller vid nyttjande av grillplatsen bör även tas fram.

Därför yrkar vi att stämman beslutar

att iordningställa en eller flera grillplatser i området.

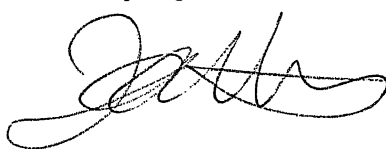
Natascha Sigfridsson

Lojovägen 30



Jesper Lindstedt

Lojovägen 30



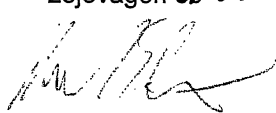
Karin Elias

Lojovägen 65



Karl Elias

Lojovägen 65



Styrelsens yttrande

- Svar på motionerna 3 - 4 Natascha Sigfridsson med flera om bänkar och grillplatser

Styrelsen yrkar på avslag för motionernas yrkanden på fler bänkar och iordningsställande av grillplatser under 2013.

Styrelsen håller på med ett arbete om den yttre miljön i området. Flera av de punkter som motionärerna tar upp finns med i den översyn som görs. Styrelsen delar uppfattningen om att vi bör se över våra bänkar (placering och typ av bänkar). Vi delar också synpunkten att det är bra med några utpekade grillplatser inom området.

I samband med den pågående översynen tittar vi också på renoveringsbehov av en del planteringar och hur vi ska säkra att våra lekplatser erbjuder en säker miljö.

Styrelsen kommer efter sommaren att besluta om vilka pengar som kan sättas av för den yttre miljön under innevarande och nästkommande år.

Förslag från valberedningen 2013

Valberedningen har bestått av Agneta Jansson, Kenneth Hedenström, Margareta Spång och Kristina Vindelstam.

Efter samtal med styrelsemedlemmarna kan vi konstatera att styrelsens sammansättning givet en god arbetsmiljö och en effektiv verkningsgrad under Görel Malmströms ledarskap. Samtliga medlemmar finner uppdraget så meningsfullt att de gärna vill fortsätta sitt arbete som ledamot respektive suppleant.

Dessa gynnsamma förhållanden har givit valberedningen den tacksamma uppgiften att föreslå en oförändrad sammansättning av styrelsen.

Vi konstaterar också att revisionsarbetet fungerat bra och att de ansvariga vill fortsätta sitt arbete.

Val av styrelsens ordförande, ledamöter och suppleanter

Ordförande: Görel Malmström

Omval till 2014

Ledamöter:

Lillebil Flodin

Omval till 2015

Barry Olivefeldt

Omval till 2015

Jan Detthoff

Vald till 2014

Yvonne Ångström

Vald till 2014

Suppleanter:

Tom Sacklén

Vald till 2014

Susanne Hård af Segerstad

Vald till 2014

Andreas Mörk

Omval till 2015

Val av revisorer och revisorssuppleant

Revisor:

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers

Omval till 2014

Föreningsrevisor:

Gunnar Stenström

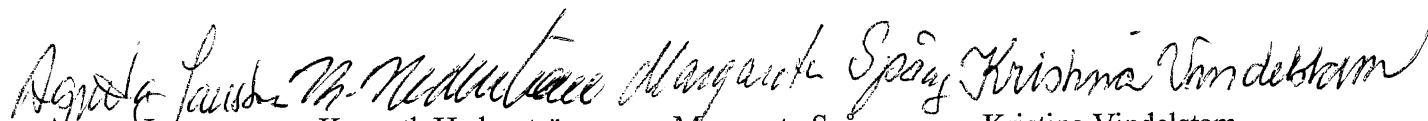
Omval till 2014

Suppleant till föreningsrevisor:

Emma Colérus

Omval till 2014

Lidingö 2013-01-28


Agneta Jansson Kenneth Hedenström Margareta Spång Kristina Vindelstam

Budget 2013 i sammandrag

Året har börjat dyrt för föreningen. Snöröjning och fjärrvärme har hittills i år varit dyrare än vad styrelsen i december 2012 räknade med. Vi har också haft ett antal vattenskador som påverkar ekonomin negativt. Sammantaget innebär det att styrelsens nu reviderade budget för 2013 blir en stram budget.

- Föreningens intäkter

Styrelsen kommer att fatta ett beslut om att från juli i år höja avgiften med 5%. Föreningens intäkter hamnar med detta på drygt 13 000 000 kronor för helåret 2013. Avgiftshöjningen ger ett tillskott på drygt 310 000 kronor för året.

- Föreningens utgifter

Som vanligt utgör de taxebundna kostnaderna den tyngsta utgiftsposten. Värmen (fjärrvärme) belastar vår utgiftssida med drygt 3 300 000 kr. Vatten, sopor och el kostar en dryg miljon tillsammans.

- Planerat underhåll

Förra året slutfördes målning av balkongräcken samt genomfördes spolning av våra avlopp. Därutöver målades ett par husfasader (träfasaderna på husens balkongsidor). För innevarande år sänker vi kostnaderna för det planerade underhållet med ca 50% (från ca 1 miljon till en halv miljon kronor). Vi räknar med att påbörja renoveringen av balkongernas paneler.

Vi kommer också att påbörja underhållet av våra nya portsektioner. Vad gäller underhållet av portarnas trädetaljer är vi ännu något osäkra på hur underhållsnyckeln kommer att se ut. Vi vet att underhåll av lacken kommer att se lite olika ut beroende av hur väderutsatta portarna är. Sannolikt behöver portarna ett underhåll vart 3:e till vart 4:e år. Vi kommer under året att fastställa en underhållsplan av portpartierna. Under året kommer vi också att påbörja arbetet med att sätta upp taksäkringar som krävs för eventuella arbeten på våra hustak (ett myndighetskrav).

- Övriga kostnader under året

Styrelsen kommer så långt som möjligt att hålla ner övriga kostnader. Rena konsulttjänster knyts till de pågående projekten - garagerenoveringen och Lojobacken.

Räntekostnaderna kommer under året att öka något om stämman beslutar om att påbörja den garagerenovering som styrelsen föreslår stämman att besluta om.

Sammantaget kommer föreningen 2013 att göra ett resultat som innebär ett underskott med ca 150 000 kronor efter avskrivningar. Själva rörelseresultat kommer att ligga på ca 2 000 000 kronor plus vilket är i lägsta laget med tanke på att vi bör börja betala av på det lånefinansierade portprojektet.

Långsiktig plan för underhåll, investeringar och finansiering för Rudboda brf

Enligt föreningens stadgar (§21) ska styrelsen upprätta en plan för underhåll och långsiktig finansiering. följande är en sammanfattning av dessa planer för perioden 2014-2020. Planen justeras och uppdateras årligen av styrelsen.

- **Underhåll**

Styrelsen har en rullande underhållsplanering som spänner över 7-10 år. Grunden i planen utgörs av fastlagda underhållscykler för de delar av fastigheten där det löpande underhållet kan och bör planeras. Minimikostnad per år för planenligt underhåll är ca 500 000 kr. För hela perioden 2014-2020 beräknas underhållet till ca 5 miljoner kronor.

Följande underhållscykler tillämpas;

Husens träpaneler; 2-4 paneler målas per år (underhållscykel vart 10-13:e år), arbetet pågår årligen. Vindskivor, panel över portar samt takpanel på husens framsida (vart 12-15 år) gjordes i samband med portprojektet. Under de kommande åren är det plåtar och vindskivor på gavlar som kommer att prioriteras. Panelen över portarna byttes 2010/11. Taken ses över vart 15 år (takpannor, luckor, krönplåtar). Styrelsen räknar med att taken på ett par av husen kommer att behöva läggas om under slutet av perioden fram till 2020. Taken ska under de kommande 4-5 åren utrustas med taksäkringar (arbetsmiljö krav)

Styrelsen räknar med att portpartierna kommer att ha en underhållscykel på 3-4 år avseende lacken. Arbetet inleds 2013 och kommer därefter att ske planenligt med ett antal portar per år.

Balkonger (räcken) målas senast vart 15 år. Räckena målades 2010-12. Panelerna kommer under perioden fram till 2020 att målas och vid behov renoveras med ett antal av ca 30-50 balkonger per år. Här räknar styrelsen med att målning bör ske ca vart 20:e år

Avlopp spolats var 5-7 år. Spolning har skett 2012 och kommer att ske igen senast 2019

Planteringar/grönytor ses över av extern konsult vart 8-10 år. En genomgång gjordes 2012 och ligger till grund för uppdrag till trädgårdsentreprenören de kommande åren.

Utebelysning (vägar och portar) underhålls löpande. Byte av armaturer längs vägarna i området kommer sannolikt att påbörjas 2015.

- **Investeringar**

Föreningen har under de senaste 12 åren investerat drygt 40 miljoner kronor i allt från portar och trapphus till vägar och planteringar. Investeringsbehoven fram till 2020 belöper sig till belopp om ca 30 miljoner kronor.

Garagerenoveringen är det nästa stora projektet inom föreningen. Styrelsen beräknar att arbetet kommer att pågå under perioden 2013-15. Från 2016 och framåt blir fokus sannolikt på värme och energi.

- **Finansiering 2014-2020**

För perioden fram till 2020 räknar styrelsen med att intäkterna behöver öka med ca 15-18% (från 13 miljoner till drygt 15 miljoner kronor). Det motsvarar en avgiftsökning med ca 500 kr/månad för en lägenhet om 2 rok under perioden fram till 2020. Kalkylen bygger på att nuvarande räntenivå inte förändras mer än marginellt och att kostnadsökningarna avseende de taxebundna tjänsterna (värme, vatten, avlopp och sopor) inte ökar mer än ca 2,5% per år.

För att klara avskrivningar och låneamorteringar behöver föreningen ett positivt rörelseresultat före avskrivningar och finansiella kostnader på ca 4 miljoner kronor per år från 2015.

Om en tomtförsäljning genomförs under perioden är det styrelsens ambition att avgifterna återställas till nivån från 2011. Föreningens intäkter kommer då att säkerställas genom ett positivt räntenetto.

Den största osäkerheten för föreningens ekonomi de kommande åren är om vi under perioden fram till 2020 måste byta ut hela värmesystemet i våra hus och lägenheter. Det nuvarande systemet med värmerör i lägenheternas golv är sårbart för åldersrelaterade läckor. Sannolikt behöver hela värmesystemet byggas om inom en period av ca 10 år. På sikt är en ombyggnad av systemet viktigt dels för att förhindra vattenskador, men också för att vi ska kunna krympa kostnaderna för uppvärmningen. Kostnaderna för ett helt nytt värmesystem torde ligga på mer än 20 miljoner kronor.