

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rudboda

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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 genom Trygg-Hansa Ade-försäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

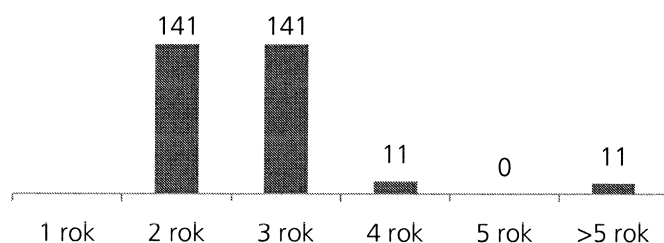
Fastigheten bebyggdes 1971 - 1973 och består av 24 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1973.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 26524 kvadratmeter, varav 22486 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 4038 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 304 lägenheter och en lokal med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2020.
Underhållsplanen uppdaterades dec 2010.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
garagebelysning	2010 - 2011	
utvändig målning	2010 - 2012	fasader/balkonger
Planerad åtgärd	År	Kommentar
taksäkring / fallskydd	2011	
genomgång tak	2011	sker över ca 5 år
utvändig målning	2011	

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 16 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat sex andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jan Detthoff	Ledamot
Lillebil Flodin	Ledamot
Görel Malmström	Ledamot
Barry Olivefeldt	Ledamot
Yvonne Ångström	Ledamot

Tom Sacklén	Suppleant
Göran Jidell	Suppleant
Kristina Vindelstam	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers	Ordinarie Extern	Jörgen Pohl
Kristian Kjeldsen	Ordinarie Intern	
Gunnar Stenström	Suppleant Intern	

Valberedning

Stig Karlsson	Sammankallande
Kenneth Hedenström	
Karl Elias	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-04-22.

P

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Händelser under 2010

- Stadgeändring avseende medlemmars ansvar för garageportar och lägenhetsdörrar.
- Beslut på stämman i april om att port- och trapphusrenovering ink. byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar ska ses som en investering med avskrivning på 35 år.
- Omsättning av lån och upptagning av nya lån för finansiering av port- och trapphusrenovering, enligt stämmobeslut.
- Uttag av nya pantbrev till ett värde av 20 miljoner kronor.
- Föreningen anlade en ny sopanläggning med underjordsbehållare. Kostnaderna upptas som en investering om 800 000 kronor. Anläggningen ger möjlighet till flexibel sopsortering. Kommunen har aviserat ändringar i soptaxan som kommer att innebära fördelar för föreningen tack vare den nya anläggningen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

För 2011 gäller att

- Port- och trapphusprojektet ska slutföras.
- Sanering av PCB sker i anslutning till portarna.
- PCB-inventering genomförs och rapporteras till kommunen under 1:a kvartalet 2011.
- Styrelsen räknar med att det under 2011 kommer att påbörjas ett arbete med en ny detaljplan för "Lojobacken"
- Det kommer att ske en förprojektering avseende en garagerenovering. Själva renoveringen av garaget beräknas påbörjas 2012 eller 2013
- Utvändig målning av fasader och balkonger fortsätter planmässigt under våren, sommaren och hösten 2011

Övrig information

Under året har det genomförts fem öppna medlemsmöten för löpande dialog mellan medlemmar och styrelse.

Föreningens ekonomi

Styrelsens räknar med att föreningen under de kommande åren kommer att redovisa ett underskott. De underskott som uppstår balanseras med tidigare redovisade överskott.

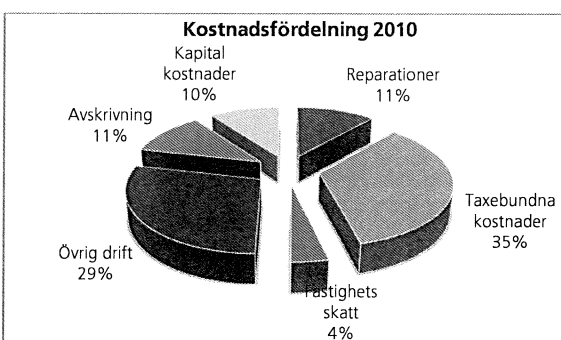
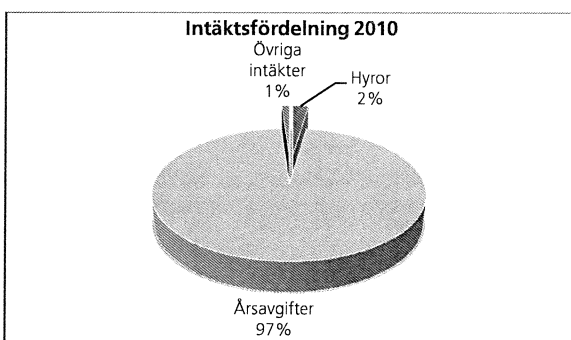
Föreningens skuldsättning har ökat på grund av stora investeringar, räntekostnaderna beräknas dock, i stort vara i paritet med tidigare år.

Föreningen har under året haft en del kostnader på grund av fuktproblem (underifrån kommande markfukt).

Under 2011 kommer föreningen att ha vissa engångskostnader för bland annat PCB-sanering och vissa skyddsinstallationer för att säkra arbetsmiljön.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	71 kr
Årsavgifter	540 kr
Ränta och utdelning	2 kr
Övriga intäkter	5 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	56 kr
Taxebundna kostnader	172 kr
Fastighetsskatt	19 kr
Övrig drift	140 kr
Avskrivningar	56 kr
Kapitalkostnader	50 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 22486 kvm bostäder och 4038 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	537	537	537	536
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 058	1 166	1 137	961
Elkostnad/kvm totalyta	21	20	20	20
Värmekostnad/kvm totalyta	124	113	106	105
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	13	9	16

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-409 167
balanserad vinst	5 989 722
summa balanserat resultat	5 580 555

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
stadgenlig reservering till underhållsfond

och att i ny räkning överförs	-304 000
	5 276 555

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

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER	Not 1		
Årsavgifter och hyror		12 437 410	12 447 578
Övriga rörelseintäkter		145 422	165 822
		12 582 832	12 613 400
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-1 598 364	-1 281 899
Reparationer		-98 431	-307 370
Periodiskt underhåll		-1 377 423	-2 135 871
Taxebundna kostnader		-4 559 492	-4 259 244
Övriga driftskostnader		-625 673	-347 239
Fastighetsskatt		-493 467	-427 458
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-860 404	-1 004 820
Personalkostnader		-623 290	-872 047
Avskrivningar		-1 496 863	-1 134 929
		-11 733 406	-11 770 876
RÖRELSERESULTAT		849 426	842 525
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		54 921	1 918
Räntekostnader		-911 014	-811 246
Övriga finansiella kostnader		-402 500	
		-1 258 594	-809 328
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-409 167	33 196
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-502
Skatt ändrad taxering		0	1 741
		0	1 239
ÅRETS RESULTAT		-409 167	34 435

P

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	49 401 522	39 399 116
	49 401 522	39 399 116
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 200	2 200
Långfristiga värdepappersinnehav Not 4	100 000	100 000
	102 200	102 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	49 503 722	39 501 316
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	36 627	7 194
Övriga fordringar	189 706	253 799
Förutbetalda kostnader Not 5	279 073	606 001
Upplupna intäkter	5 000	7 906
	510 406	874 900
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	13 588 846	43 960
SBC klientmedel i SHB	790 970	1 655 435
	14 379 816	1 699 395
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	14 890 222	2 574 295
SUMMA TILLGÅNGAR	64 393 944	42 075 612

p

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, RESERVERINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 388 000	1 388 000
Upplåtelseavgifter		28 000	28 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	5 590 866	5 286 866
		7 006 866	6 702 866
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		5 989 722	6 259 287
Årets resultat		-409 167	34 435
		5 580 555	6 293 722
SUMMA EGET KAPITAL		12 587 421	12 996 588
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 8	2 469 865	2 186 035
Skulder till kreditinstitut	Not 9	43 958 130	24 147 626
		46 427 995	26 333 661
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	164 496	63 772
Leverantörsskulder		3 047 803	743 765
Skatteskulder		20 349	63 039
Övriga kortfristiga skulder		194 887	25 221
Upplupna kostnader	Not 11	951 067	865 934
Förutbetalda avgifter och hyror		999 926	983 631
		5 378 528	2 745 362
SUMMA EGET KAPITAL, RESERVERINGAR OCH SKULDER		64 393 944	42 075 612
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	55 873 100	35 873 100
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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 tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,94	1,94
Fastighetsförbättringar	2,86	
Yttre anläggningar	3,33	3,33
Fastighetsrenovering	5,00	
Soprum/sophus	5,00	
Garage/parkering	10,00	10,00
Miljöförbättringar	5,00	5,00
Markinventarier	0,00	20,00

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

	2010	2009
Årsavgifter	12 150 038	12 153 120
Hysesintäkter	287 372	294 458
Parkeringsintäkter	21 253	24 783
Utförda arbeten	119 098	104 320
Övriga intäkter	5 071	36 719
	12 582 832	12 613 400

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	51 800	28 000
Fastighetsskötsel enligt beställning	9 625	21 900
Fastighetsskötsel gård	612 558	497 791
Snöröjning/sandning	511 875	310 401
Städning entreprenad	318 048	318 048
Städning enligt beställning	18 063	4 290
Myndighetstillsyn	0	1 313
Serviceavtal	0	2 069
Förbrukningsmateriel	60 281	94 228
Störningsjour och larm	16 114	3 859
	1 598 364	1 281 899

	2010	2009
Reparationer		
Tvättstuga	14 042	16 797
Entré/trapphus	0	3 595
Lås	18 373	12 138
VVS	20 258	11 594
Värmeanläggning/undercentral	11 099	0
Ventilation	7 377	0
Elinstallationer	7 280	7 008
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 338
Huskropp utvändigt	4 625	0
Fönster	0	1 495
Garage/parkering	0	10 255
Skador/klotter/skadegörelse	0	16 444
Vattenskada	15 377	226 706
	98 431	307 370
Periodiskt underhåll		
Byggnad	102 061	4 963
Lägenhet	0	71 842
Lokaler	0	7 698
Sophantering/återvinning	193 760	0
Entré/trapphus	0	288 125
VVS	0	13 527
Ventilation	13 005	0
Elinstallationer	0	18 750
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	112 407
Huskropp utvändigt	0	26 500
Tak	0	280 625
Fasad	141 000	207 000
Balkonger/altaner	423 500	1 000
Mark/gård/utemiljö	486 097	1 073 684
Garage/parkering	18 000	29 750
	1 377 423	2 135 871
Taxebundna kostnader		
El	548 890	528 771
Värme	3 295 528	2 995 059
Vatten	357 030	352 298
Sophämtning/renhållning	327 912	305 182
Grovsopor	30 132	77 934
	4 559 492	4 259 244
Övriga driftskostnader		
Försäkring	154 404	154 861
Kabel-TV	465 035	182 662
Bredband	6 234	9 716
	625 673	347 239
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	493 467	427 458

	2010	2009
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Medlemsinformation	12 325	107 694
Tele och datakommunikation	13 162	33 271
Juridiska åtgärder	4 081	179 155
Befarade förluster	7 144	0
Revisionsarvode extern revisor	41 375	33 125
Föreningskostnader	76 160	75 252
Styrelseomkostnader	0	24 291
Förvaltningsarvode	262 086	252 734
Förvaltningsarvoden övriga	21 548	0
Administration	57 199	38 898
Korttidsinventarier	34 333	0
Konsultarvode	319 631	250 850
Medlemsavgift SBC ek för	11 360	9 550
	860 404	1 004 820

Anställda och personalkostnader

Föreningen har liksom föregående år haft en manlig deltidsanställd fastighetsskötare.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	301 600	306 380
Löner och arvoden	239 221	347 005
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	1 460
Sociala kostnader	82 469	216 047
Övriga personalkostnader	0	1 155
	623 290	872 047

Avskrivningar

Byggnad	600 000	600 000
Förbättringar	896 863	520 109
Markinventarier	0	14 820
	1 496 863	1 134 929

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	11 733 406	11 770 876
-----------------------------------	-------------------	-------------------

Not 3	2010-12-31	2009-12-31
--------------	-------------------	-------------------

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	53 316 561	53 316 561
Nyanskaffningar	11 499 268	0
Utgående anskaffningsvärde	64 815 829	53 316 561

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-13 917 445	-12 782 516
Årets avskrivningar enligt plan	-1 496 863	-1 134 929
Utgående avskrivning enligt plan	-15 414 308	-13 917 445

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	49 401 522	39 399 116
	7 000 000	7 000 000

	2010	2009
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	185 200 000	152 740 000
Taxeringsvärde mark	118 324 000	78 337 000
	303 524 000	231 077 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	297 000 000	227 000 000
Lokaler	6 524 000	4 077 000
	303 524 000	231 077 000

Not 4		Bokfört värde	Bokfört värde
LÅNGFRISTIGA	Nominellt värde	2010-12-31	2009-12-31
VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
Aktiekapital Lojobacken AB	100 000	100 000	100 000

Not 5	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel-TV	115 125	115 125
Ränta checkräkning	0	2 798
Utemiljö TME	0	268 421
Försäkring	163 948	154 404
SBC	0	65 253
	279 073	606 001

Not 6
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	5 590 866	0	304 000	5 286 866
Summa bundet eget kapital	7 006 866	0	304 000	6 702 866
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	5 989 722	-304 000	34 435	6 259 287
Årets resultat	-409 167	-409 167	-34 435	34 435
Summa fritt eget kapital	5 580 555	-713 167	0	6 293 722
Summa eget kapital	12 587 421	-713 167	304 000	12 996 588

Not 7	2010	2009
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	5 286 866	4 982 866
Reservering enligt stämmobeslut	304 000	304 000
lanspråktagande för underhåll	0	0
Vid årets slut	5 590 866	5 286 866

Not 8

CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Räntesats	2010-12-31	2009-12-31
Beviljad kredit	0,000 %	4 000 000	4 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	1,708 %	-2 469 865	-2 186 035
		<u>1 530 135</u>	<u>1 813 965</u>

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31	
Stadshypotek AB	2,410 %	6 249 496	6 313 268	2011-10-30
Stadshypotek A	2,310 %	7 898 130	7 898 130	2011-10-30
Stadshypotek AB	1,990 %	9 975 000	10 000 000	2011-06-01
Stadshypotek AB	2,300 %	20 000 000	0	2012-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		44 122 626	24 211 398	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

-164 496	-63 772
43 933 130	24 147 626

Ställda säkerheter

Not 10

Uttagna fastighetsinteckningar

Vid årets början

35 873 100 35 873 100

Förändring under året

20 000 000 0

Vid årets slut

55 873 100 35 873 100

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
El	126 431	111 234
Värme	496 783	399 739
Vatten	47 000	67 629
Sophämtning	59 549	58 196
Extern revisor	25 000	20 000
Arvoden	50 600	64 300
Sociala avgifter	12 169	20 200
Ränta	42 959	47 408
Bankavgifter		1 607
Semesterlöner	44 494	52 448
Konsultkostnader	62 975	19 000
Övrigt	8 107	4 173
Stoppad remissa (amortering lån)	-25 000	
	951 067	865 934

Lidingö den 21 / 3 2011



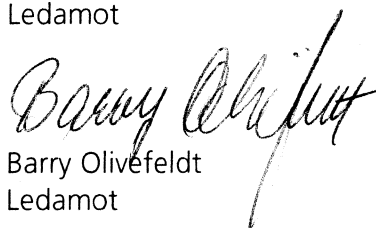
Jan Detthoff
Ledamot



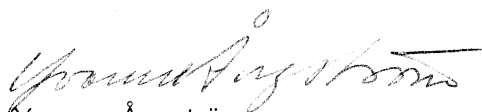
Lillebil Flodin
Ledamot



Görel Malmström
Ordförande

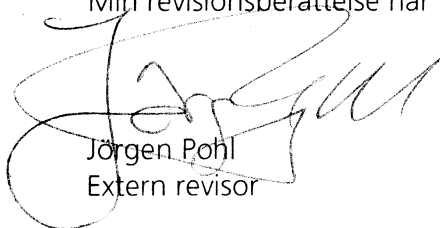


Barry Olivefeldt
Ledamot



Yvonne Ångström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2011



Jörgen Pohl
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Rudboda

Org nr 713600-0796

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Rudboda för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby/Lidingö 2011-04-15

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Jörgen Pohl
Godkänd revisor

Kristian Kjeldsen