

Handlingar till ordinarie förenings- stämma i Rudboda Brf den 21 april 2016

- **Årsredovisning**
- **Revisionsberättelse**
- **Valberedningens förslag**

Övriga handlingar (förslag till nya stadgar, protokoll från extrastämma mars 2016, styrelsens förslag och anmälningar, medlemsmotion samt kallelse med dagordning) har delats ut till alla den 6-7 april. Dessa handlingar finns tillgängliga hos styrelsen.

Välkomna till den ordinarie föreningsstämman torsdag den 21 april i Rudboda skola klockan 18.30

Till ordinarie stämma för Rudboda Brf den 21 april 2016

Valberedningens förslag

Förslag till ordförande:

Yvonne Ångström till stämman 2017

Ledamöter:

Andreas Mörk omval till stämman 2018

Susanne Hård af Segerstad (tidigare suppleant) nyval till stämman 2018

(Görel Malmström och Barry Olivefeldt valda fram till stämman 2017)

Suppleanter:

Veronica Wallmark nyval till stämman 2018

Tom Sacklén omval till stämman 2018

(Christer Sundelius vald fram till stämman 2017)

Revisorer:

Extern revisor: Jörgen Pohl, Pwc (omval) till stämman 2017

Intern revisor: Cathrine Sköld (nyval) till stämman 2017

Revisorssuppleant: Emma Colérus (omval) till stämman 2017

Marcus Robert, Natascha Sigfridsson och Cathrine Sköld dag som ovan

Årsredovisning

Rudboda Bostadsrättsförening

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifternas utveckling 2016-18 beror på huruvida föreningen kommer att genomföra en större planerad fastighetsaffär (Lojobacken).

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Yvonne Ångström
Jan Detthoff
Görel Malmström
Andreas Mörk
Barry Olivefeldt

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Avgått/flyttat 1 jan 2016

Susanne M Hård af Segerstad
Tom Sacklén
Christer Sundelius

Suppleant
Suppleant
Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Pohl
Gunnar Stenström
Emma Colerus

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Avgått 2016-01-01

9m
80
y
AH
P

Valberedning

Markus Robert
Natascha Sigfridsson
Cathrine Sköld

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kv. Lojo nr 1	1971	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

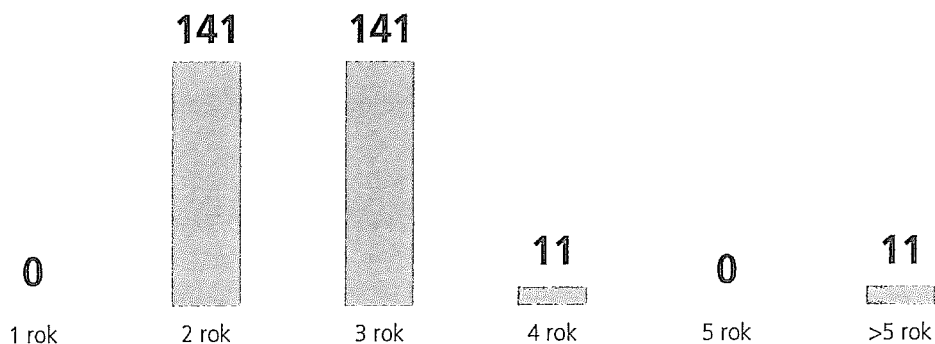
Fastigheten bebyggdes 1971 - 1973 och består av 24 flerbostadshus.
Värdeåret är 1973.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 27 163 m², varav 22 486 m² utgör lägenhetsyta och 4 677 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	200 m ²	2017

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	70 kvm med pentry

yes
19m
AM

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades jan 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Balkongpaneler	2015 - 2020	10-25 per år
Träfasader målning	2014 - 2020	2-5 fasader per år
Planerat underhåll	År	Kommentar
stambyte	2017	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fuktskaderisk	Anticimex

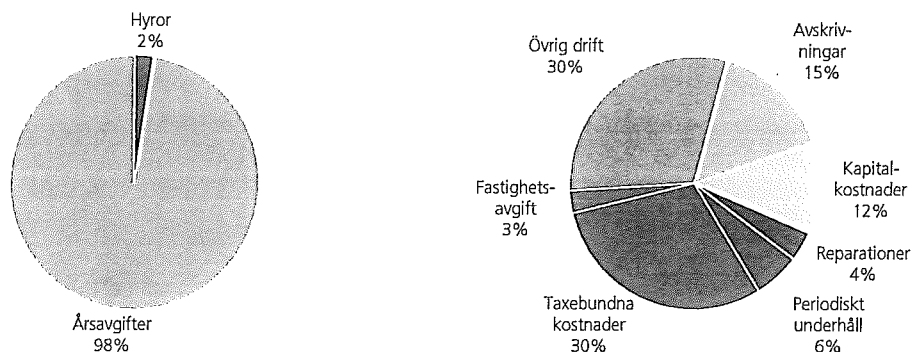
Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 549 266	1 664 038
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	13 724 557	13 665 253
Finansiella intäkter	1 094	3 996
Minskning kortfristiga fordringar	0	159 435
Ökning av långfristiga skulder	9 971 377	16 364 748
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 005 538
	23 697 028	31 198 970
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	10 960 615	10 845 353
Finansiella kostnader	1 776 542	1 623 259
Ökning av materiella anläggningstillgångar	10 680 078	16 845 130
Ökning av kortfristiga fordringar	320 252	0
Minskning av kortfristiga skulder	1 992 207	0
	25 729 692	29 313 742
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 516 601	3 549 266
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 032 665	1 885 228

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

YÅ 80 sm RM

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Garagerenovering har slutförts

48 balkongpaneler har målats

3 husfasader (trädgårdssida) har målats

6 partiella stambyten har genomförts

Händelser efter året

Kameraövervakning i garage har installerats

Avtal med PEAB om framtida försäljning av möjlig avstyckning har förlängts till 2018

Styrelsen värderar löpande frågan om årsavgifterna i ett perspektiv av 2 till 10 år beroende på när en planerad fastighetsaffär kan slutföras.

Avtal med PEAB om framtida försäljning av möjlig avstyckning har förlängts till 2018. Styrelsen har upprättat en långsiktig underhålls- och finansieringsplan avseende tiden till 2025, som innebär att det finns alternativ för den långsiktiga finansieringen av underhåll/investeringar att redovisa för kommande stämmor beroende på utfallet av fastighetsaffären. (Se också styrelsens anmälan till stämman 2016 avseende den långsiktiga ekonomin.)

UÅ
lgm
AM

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 304 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 393
Tillkommande medlemmar: 17
Avgående medlemmar: 31
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 379

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	592	590	564	550
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 258	2 255	2 276	2 124
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 622	3 182	2 462	2 201
Elkostnad/m ² totalyta	18	18	18	17
Värmekostnad/m ² totalyta	118	112	119	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	15	12	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	65	60	72	56
Soliditet (%)	7	9	12	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 378	-856	-1 459	-1 265
Nettoomsättning (tkr)	13 724	13 664	13 105	12 796

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 22 486 m² bostäder och 4 677 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 377 528
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	779 451
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-335 000
summa balanserat resultat	-933 077

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

884 765
-48 312

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

LA
Sm
HC AM
P

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	13 724 161	13 663 658
Övriga rörelseintäkter	Not 2	396	1 595
Summa rörelseintäkter		13 724 557	13 665 253
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-9 172 471	-8 873 156
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 231 743	-1 572 109
Personalkostnader	Not 5	-556 400	-400 088
Avskrivningar	Not 6	-2 366 023	-2 056 710
Summa rörelsekostnader		-13 326 637	-12 902 063
RÖRELSERESULTAT		397 920	763 189
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 094	3 996
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 776 542	-1 623 259
Summa finansiella poster		-1 775 448	-1 619 263
ÅRETS RESULTAT		-1 377 528	-856 074

LA
Gm
AM
K

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	94 068 274	59 164 173
Pågående byggnation	Not 8	722 392	27 729 322
Maskiner och inventarier	Not 9	527 592	110 707
Summa materiella anläggningstillgångar		95 318 257	87 004 202
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 11	2 200	2 200
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	100 000	100 000
		102 200	102 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		95 420 457	87 106 402
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		73 559	30 188
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 684 299	3 718 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	448 118	160 175
Summa kortfristiga fordringar		2 205 975	3 908 704
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	9 685
Summa kassa och bank		0	9 685
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 205 975	3 918 389
SUMMA TILLGÅNGAR		97 626 433	91 024 791

VA
Gm
EC
AM
P

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 416 000	1 416 000
Fond för yttre underhåll	Not 15	6 295 904	6 685 528
Summa bundet eget kapital		7 711 904	8 101 528
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		444 451	910 901
Årets resultat		-1 377 528	-856 074
Summa fritt eget kapital		-933 077	54 827
SUMMA EGET KAPITAL		6 778 827	8 156 355
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 16	6 992 914	7 021 537
Skulder till kreditinstitut	Not 17	75 000 000	65 000 000
Summa långfristiga skulder		81 992 914	72 021 537
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		3 580 657	5 589 967
Övriga skulder		3 004 014	3 006 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 270 021	2 250 668
Summa kortfristiga skulder		8 854 692	10 846 899
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 626 433	91 024 791
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 17	82 000 000	72 868 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Handwritten signature and initials:
Yam BL
P

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Stomme & grund	100 år	100 år
Yttertak	20 år	20 år
Fönster, dörrar & portar	35-60 år	35-60 år
Stomkomplettering förening	10-50 år	10-50 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel inkl svagström	50 år	50 år
Garage (skrivs av från och med oktober 2015)	40 år	
Maskiner	10 år	10 år

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	13 398 852	13 346 454
	Hyror lokaler	219 033	218 757
	Hyror parkering	102 401	98 401
	Parkering	4 068	268
	Öresutjämning	-192	-222
		13 724 161	13 663 658

LA
GM
EC
SM
P

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	396	1 595
		396	1 595

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	454 234	454 205
	Fastighetsskötsel beställning	10 787	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	650 382	637 310
	Fastighetsskötsel gård beställning	62 073	0
	Snöröjning/sandning	221 918	202 190
	Städning entreprenad	324 720	324 720
	OVK Obl. Ventilationskontroll	29 575	0
	Bevakning	119 104	0
	Gemensamma utrymmen	0	4 600
	Gård	1 500	4 235
	Serviceavtal	18 868	0
	Förbrukningsmateriel	25 866	33 438
	Störningsjour och larm	2 428	2 343
	Fordon	6 249	0
		1 927 703	1 663 041
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	31 900
	Brf Lägenheter	1 600	5 030
	Förskola	3 150	5 938
	Tvättstuga	21 655	11 245
	Sophantering/återvinning	6 685	5 132
	Entré/trapphus	16 021	5 489
	Lås	30 727	8 849
	VVS	81 309	115 946
	Värmeanläggning/undercentral	32 810	39 392
	Ventilation	22 960	14 467
	Elinstallationer	0	45 786
	Fönster	0	4 714
	Balkonger/altaner	0	7 754
	Mark/gård/utemiljö	19 760	13 424
	Garage/parkering	11 465	56 628
	Vattenskada	316 775	584 382
		564 917	956 075
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	29 600	0
	Tvättstuga	0	25 393
	Sophantering/återvinning	0	44 451
	Entré/trapphus	61 138	168 675
	VVS	0	43 105
	Värmeanläggning	0	110 000
	Elinstallationer	337 200	0
	Huskytt utvändigt	156 000	0
	Fasad	0	270 000
	Balkonger/altaner	138 000	63 000
	Garage/parkering	162 827	0
		884 765	724 624

Agm
AM

**Not 3
forts.**

DRIFTKOSTNADER	2015	2014
Taxebundna kostnader		
El	477 205	488 605
Värme	3 191 704	3 041 237
Vatten	448 522	410 116
Sophämtning/renhållning	417 152	372 506
Grovsopor	0	3 715
	4 534 583	4 316 179
Övriga driftkostnader		
Försäkring	342 295	304 111
Kabel-TV	467 970	466 792
Bredband	8 236	8 236
	818 501	779 139
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	442 002	434 098
TOTALT DRIFTKOSTNADER	9 172 471	8 873 156

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
Kreditupplysning	2 075	6 463
Tele- och datakommunikation	10 586	18 848
Juridiska åtgärder	0	43 500
Inkassering avgift/hyra	5 100	5 400
Revisionsarvode extern revisor	109 438	75 125
Föreningskostnader	9 114	34 544
Styrelseomkostnader	20 157	15 083
Fritids- och trivselkostnader	585	9 528
Förvaltningsarvode	308 982	301 146
Förvaltningsarvoden övriga	9 750	0
Administration	49 748	22 591
Korttidsinventarier	25 487	0
Konsultarvode	632 520	978 088
Föreningsavgifter	6 563	6 550
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	10 700	11 930
Övriga driftkostnader	30 939	43 314
	1 231 743	1 572 109

PERSONALKOSTNADER	2015	2014
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	458 175	358 800
Löner	13 920	7 387
Sociala kostnader	83 776	30 547
Övriga personalkostnader	529	3 354
	556 400	400 088

LA
GM
BC
Ad
10

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Stomme och grund	224 623	224 623
	Yttertak	20 426	11 239
	Fönster/dörrar och portar	692 502	692 502
	Stomkomplettering förening	424 845	345 085
	Stomkomplettering medlem	92 944	92 944
	Stamledningar VA	30 981	30 981
	Värmesystem	97 578	97 578
	Fastighetsel inkl. svagström	52 668	52 668
	Sekundärbyggnader	231 126	0
	Utemiljö allmänt	453 408	494 957
	Maskiner	44 920	14 133
		2 366 023	2 056 710

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	82 179 055	80 186 370
	Nyanskaffningar	37 225 204	1 992 684
	Utgående anskaffningsvärde	119 404 259	82 179 055
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-23 014 883	-20 972 305
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 321 103	-2 042 578
	Utgående avskrivning enligt plan	-25 335 986	-23 014 883
	Planenligt restvärde vid årets slut	94 068 274	59 164 173
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 000 000	7 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	202 000 000	202 000 000
	Taxeringsvärde mark	140 413 000	140 413 000
		342 413 000	342 413 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	336 000 000	336 000 000
	Lokaler	6 413 000	6 413 000
		342 413 000	342 413 000

Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2015-12-31	2014-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	722 392	27 729 322
		722 392	27 729 322

Handwritten signature and initials

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	158 513	158 513
	Nyanskaffningar	461 805	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	620 318	158 513
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-47 806	-33 673
	Årets avskrivningar enligt plan	-44 920	-14 133
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-92 726	-47 806
	Redovisat restvärde vid årets slut	527 592	110 707

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	42 513	38 847
	Skattefordran	20 185	28 089
	Klientmedel hos SBC	1 516 601	3 539 581
	Inkasso	0	6 824
	Fordringar	105 000	105 000
		1 684 299	3 718 341

Not 11	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 200	2 200
		2 200	2 200

Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Nominellt värde	Bokfört värde 2015-12-31	Verkligt värde 2015-12-31	Bokfört värde 2014-12-31
	Aktiekapital Lojobacken AB	100 000	100 000	100 000	100 000
			100 000	100 000	100 000

LA
SM
BL
P

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Försäkring	273 784	23 860
	Kabel-TV	116 179	117 217
	Administration	7 053	4 535
	Bredband	2 059	2 059
	Störningsjour och larm	1 874	1 804
	Bostadsrätterna Sverige	10 700	10 700
	Bevakning	36 469	0
		448 118	160 175

Not 14 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	6 295 904	335 000	-724 624	6 685 528
S:a bundet eget kapital	7 711 904	335 000	-724 624	8 101 528
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	444 451	-335 000	-131 450	910 901
Årets resultat	-1 377 528	-1 377 528	856 074	-856 074
S:a ansamlad förlust	-933 077	-1 712 528	724 624	54 827
S:a eget kapital	6 778 827	-1 377 528	0	8 156 355

Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	6 685 528	6 830 866
	Reservering enligt stadgar	335 000	334 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Anspråktagande enligt stadgar	0	0
	Anspråktagande enligt stämmobeslut	-724 624	-479 338
	Vid årets slut	6 295 904	6 685 528

Not 16	CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2015-12-31	2014-12-31
	Beviljad kredit		7 000 000	7 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp	STIBOR T/N +1,40%	6 992 914	7 021 537

6
A
gm
H

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,610 %	9 900 000	9 900 000	2020-04-30
Handelsbanken	1,610 %	5 100 000	5 100 000	2020-04-30
Handelsbanken	1,860 %	20 000 000	20 000 000	2017-09-01
Handelsbanken	1,430 %	5 000 000	5 000 000	2018-01-30
Handelsbanken	2,150 %	10 000 000	10 000 000	2016-04-30
Handelsbanken	1,530 %	4 000 000	0	2020-04-30
Handelsbanken	2,990 %	6 063 256	6 063 256	2016-09-30
Handelsbanken	2,990 %	7 898 130	7 898 130	2016-09-30
Handelsbanken	1,440 %	6 000 000	0	2018-01-30
Handelsbanken	1,000 %	1 038 614	1 038 614	2016-03-17
Summa skulder till kreditinstitut		75 000 000	65 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		75 000 000	65 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 75 000 000 kr.

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
El	92 054	95 853
Värme	402 054	401 229
Vatten	91 330	80 552
Sophämtning	88 749	59 151
Extern revisor	60 000	60 000
Arvoden	142 000	149 700
Sociala avgifter	27 546	21 738
Ränta	102 160	90 462
Konsultkostnader	58 688	59 229
Pension	46 653	46 224
Inkassering avgift/hyra	1 275	0
Värmeanläggning	0	6 750
Elinstallationer	0	15 473
Förutbetalda avgifter & hyror	1 157 512	1 164 307
	2 270 021	2 250 668

Handwritten signature and initials

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 10 / 4 2016



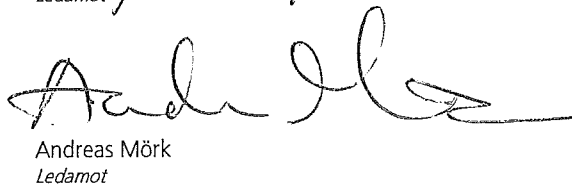
Yvonne Ångström
Ordförande



Barry Olivefeldt
Ledamot

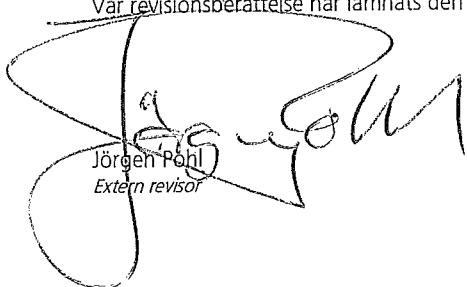


Görel Malmström
Ledamot



Andreas Mörk
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 2016



Jörgen Pohl
Extern revisor



Emma Colérus
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rudboda Bostadsrättsförening för år 2015.

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 mig om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att Vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 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 Rudboda Bostadsrättsförening för år 2015.

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 mig 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.

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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

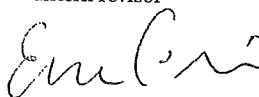
Täby/Lidingö den 11 april 2016

Jörgen Pohl

Godkänd revisor

Emma Colérus

Intern revisor



Rudboda 5 april 2016

Handlingar till ordinarie föreningsstämma i Rudboda Brf

I detta utskick finner ni:

- Kallelse till ordinarie föreningsstämma den 21 april 2016
- Styrelsens förslag till nya stadgar (separat bilaga)
- Protokoll från extrastämma den 16 mars som antog styrelsens förslag till nya stadgar.
- Styrelsens anmälningar till stämman
- Motion från medlemmen Börje Peterson med styrelsens svar

Årsredovisning, revisionsberättelse och valberedningens förslag delas ut en vecka för stämman.

Söndag den 17 april, klockan 15.00 är alla välkomna på ett medlemsmöte i föreningslokalen, Lojovägen 44.

Kaffe med dopp och möjligheter att ställa frågor innan stämman. Varmt välkomna!

Styrelsen för Rudboda Brf

Kallelse till ordinarie föreningsstämma i Rudboda Brf

Stämman äger rum torsdag den 21 april klockan 19.00 i Rudboda skola. För stämman gäller den följande dagordningen:

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 uppräftar 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. (delas ut en vecka före stämman)
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 (a) och anmälningar (b) till stämman (Förslag och anmälningar bifogas .)
 - a) Förslaget gäller nya stadgar antagna vid extrastämma 16 mars 2016.
 - b) Anmälningarna rör stambyte, kulvertrenovering, tomtavstyckning samt långsiktig ekonomi.
16. Motioner som medlemmarna väckt enligt §27 i föreningens stadgar. (Motionen bifogas)
Motion från Börje Peterson
17. Val av styrelsens ordförande, övriga styrelseledamöter och suppleanter för dem (omedelbar justering).
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. Stämmans avslutande.
22. Övriga frågor.

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

Välkomna till årets ordinarie föreningsstämma hälsar styrelsen för Rudboda Brf.

Protokoll fört vid extra föreningsstämma i Rudboda Brf

den 16 mars 2016 klockan 19.00 i föreningslokalen Lojovägen 44

§ 1 Stämman öppnas

Ordföranden Yvonne Ångström förklarade stämman öppnad och hälsar alla välkomna

§ 2 Stämman utser ordförande för stämman

Stämman väljer Peter Elgström, till mötesordförande

§ 3 Stämmans ordförande utser protokollförare vid stämman

Ordföranden utser Susanne Hård af Segerstad

§ 4 Stämmans ordförande upprättar röstlängd över närvarande medlemmar, ombud och biträden

Närvarolista upprättas med antecknade fullmakter, bilaga 1

§ 5 Godkännande av röstlängden

Röstlängden fastställdes till 27 röster varav en fullmakt

§ 6 Stämman utser två justeringsmän tillika rösträknare

Stämman utser Lillebil Flodin och Torsten Brink

§ 7 Fråga om kallelse till stämman och handlingar tillställts medlemmarna inom den tid och i den ordning som anges i stadgarnas § 26

Stämman finner att kallelse och stämmohandlingar tillställts medlemmarna i enlighet med föreningens stadgar.

§ 8 Fråga om godkännande av dagordningen för stämman

Stämman godkänner det i kallelsen upptagna förslaget till dagordning, bilaga 2.

§ 9 Styrelsens förslag till nya stadgar för Rudboda Brf

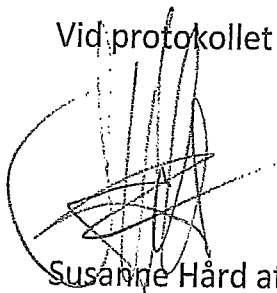
Styrelsens förslag till nya stadgar föredrogs av Torgny Sköldborg.

Rättelse § 15 – "På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst" I kallelsen stod det punkt 18 istället för 19.

Stämman godkänner genom acklamation enhälligt styrelsens förslag till nya stadgar.

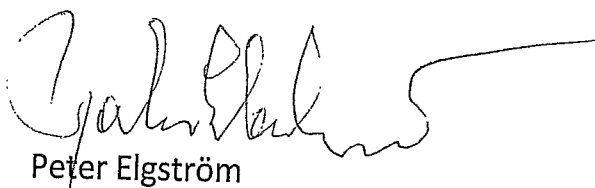
§ 10 Stämman avslutas

Vid protokollet



Susanne Hård af Segerstad

Ordförande



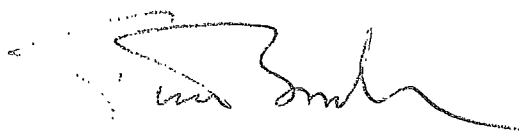
Peter Elgström

Justeras



Lillebil Flodin

Justeras



Torsten Brink

Styrelsen förslag till nya stadgar för Rudboda Brf (§ 15a i dagordningen)

Separat bifogat finner ni styrelsens förslag till nya stadgar för föreningen. Förslaget till nya stadgar följer i huvudsak de "mönsterstadgar" som Bostadsrätterna tagit fram. Förslaget till nya stadgar har behandlats och antagits, enhälligt, av en extrastämma den 16 mars 2016.

- **Styrelsen föreslår att stämman antar de nya stadgarna enligt bifogat förslag**

Styrelsens anmälningar till stämman avseende viktiga kommande frågor/projekt (§ 15 b i dagordningen)

Stambyte

Det föreligger ett behov av ett genomgående byte av avloppsstammarna i föreningens hus. Arbetet omfattar byte av avloppsrör/avloppsstammar i samtliga lägenheter och i husen fram till den stora ledning som går utanför husen (längs vägarna). Arbetet kommer att innebära att badrum/toalett rivs och återetableras. Arbetet inkluderar avloppsbrunn, rör och avloppsstammen mellan våningarna. Möjligen kommer också ett byte av de rör som förser badrum och kök med tappvatten att göras. Ingreppen i lägenheterna blir påtagliga under en begränsad tid. Styrelsen hoppas att man gemensamt med entreprenören (ännu ej upphandlad) ska kunna begränsa den tid som varje lägenhet berörs så långt möjligt. Toaletter och duschutrymme kommer att finnas i anslutning till de hus som vid varje tillfälle berörs.

Inför stämman 2017 är det styrelsens ambition att alla ska få del av så fullständig information som möjligt. Det blir stämman nästa år som får fatta beslut om till vilken standard som föreningen ska återbygga badrum/toaletter (enligt Bostadsrättslagen och stadgarna faller alltid ansvaret för ytskikt på den enskilde bostadsrättshavaren). Sannolikt kommer styrelsen dock att föreslå att vi gemensamt betalar (via avgiften) för en basstandard med kakel och klinkers i alla badrum. Eventuella tillval får den enskilde betala.

I dagsläget gör styrelsen den bedömningen att stambytet ska göras i en takt om 6 till 8 hus per år från 2017/18 fram till 2020/21.

Kostnaden för ett genomgående stambyte kan antas bli mer än 50 miljoner kronor.

Byte av kulvertdragna rör för vatten och värme

Inom ett antal år kommer vi att behöva dra nya rör (för värme och vatten) från våra undercentraler till alla hus inom föreningen. Mellan husen går rören i kulvertar/rörgravar under mark. Förhoppningsvis kan nya rör läggas i samma kulvertar/rörgravar där de nuvarande rören ligger.

De nuvarande rören beräknas ha en teknisk livslängd om ca 50 år vilket innebär att utbyte bör ske fram till 2025. Sannolikt kommer vi att fördela detta arbete över flera års tid. Kostnaden uppskattas i dag grovt till 10 miljoner kronor.

Slutförande av tomtavstyckning genom avtal med PEAB

Efter snart 10 års arbete förefaller ett slutförande av den tomtaffär som avtalades med PEAB 2008 (efter stämmobeslut) vara inom räckhåll. Kommunen har sedan ett par år arbetet med en ny detaljplan för vår fastighet Lojo 1. Efter förseningar och kommunens ändrade förutsättningar finns det nu ett förslag på kommande byggnation för den del av tomten som enligt avtal och tidigare stämmobeslut ska säljas för att kunna bebyggas. Vår bedömning i dag är att en ny detaljplan kan finnas under 2017. Enligt avtalet med PEAB kommer då föreningen att få betalt i enlighet med den byggrätt som detaljplanen ger. I dagsläget är bedömningen att slutlikviden kommer att överstiga 80 miljoner kronor.

Föreningens långsiktiga ekonomi

Under de senaste 10 åren har föreningen genomfört större investeringar (vägar, planteringar, trapphus och garaget) och ett antal mindre projekt för mer än 80 miljoner kronor. Till stor del har investeringarna finansierats via lån (lånefinansiering = 55 miljoner).

Helt avgörande för den långsiktiga ekonomiska utvecklingen är ett genomförande av tomtaffären under de närmaste åren. Likviden från den försäljningen kommer att innebära att föreningen i princip kan amortera bort de lån som i dag finns. Samtidigt har föreningen under de kommande åren behov av ytterligare 60-75 miljoner kronor för stambyte och utbyte av kulvertdragna rör (se ovan). Det är önskvärt att vi under åren fram till 2025/26 kan finansiera ca 20 miljoner via avgifterna för att vi från 2026 ska kunna betala av på nya lån för stambytet under en period av upp till 40 år.

Styrelsens ambition är att hålla avgiftshöjningar på ett minimum under de kommande åren givet att tomtaffären går igenom som planerat.

Om tomtaffären av något i dag okänt skäl inte kan genomföras som planerat behövs avgiftshöjningar på sammanlagt ca 35-40% de kommande 5 åren. Föreningen behöver då klara ränte- och amorteringskostnader på ca 6 miljoner om året för att inte långsiktigt undergräva föreningens ekonomi.

Lojo 15 mars 2016

Motion till RUDBODA BRF:s årsstämma 2016.

Föreningen har en styrelse bestående av åtta förtroendevalda personer. De fördelar själva arvudet på 400.000 kr. inom sig. Ibland väljer de mest erfarna att trappa ner som suppleanter.

Kontinuiteten har alltid varit stabil.

Vi har en stor resurs i SBC som förutom rådgivning sköter delar av föreningens administration.

Vi anlitar även andra konsulter i flera ärenden.

Dessutom har styrelsen, sedan några år tillbaka – till sin hjälp, den tidigare styrelseordföranden Torgny Sköldborg som genom sitt konsultföretag handhar "Lojobacksprojektet", fungerar som styrelsens språkrör samt åtar sig en del andra uppdrag åt föreningen. Som en del av arvudet får Torgny disponera styrelserummet som sitt företagskontor.

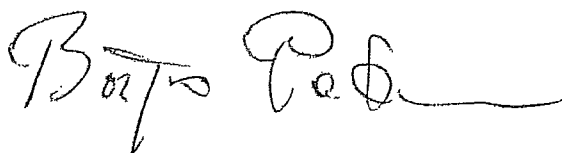
Så långt är väl allt OK – Problemet nu är styrelsens avtal med Torgny och hans konsultföretag.

Det är, enligt Torgny själv – och av någon hittills oklar anledning, hemligstämplat.

En resursstark förening med denna enda hemlighet – varför? Frågar man sig

I detta speciella fall föreslår jag stämman att yrka på att nämnda avtal redovisas.

Finns det, ändå giltiga skäl för "hemligstämpeln" gäller motionen istället en redovisning av de skälen.



Börje Peterson

Svar på motion från Börje Peterson angående redovisning av avtal som reglerar Torgny Sköldborgs arbete för föreningen. (§ 16 i dagordningen)

- Styrelsen kommer att vid stämman muntligen redovisa det fullständiga innehållet i det avtal som reglerar Torgny Sköldborgs arbete för föreningen. Styrelsen anser med detta motionen besvarad.

Styrelsen ber att få påpeka att Börje Petersons skrivning i motionen innehåller flera direkt oriktiga uppgifter.

För det första är det bolag som föreningen har avtal med rörande Torgny Sköldborgs uppdrag inte till någon del ägt av Torgny som heller inte sitter i bolagets styrelse. Peterson hade med ett enkelt telefonsamtal kunnat kontrollera detta.

För det andra finns inget i avtalet som ger Torgny rätt att nyttja föreningens lokaler för annat än för uppdrag åt föreningen.

För det tredje är avtalet självklart inte hemligt. Peterssons påstående om detta är åter felaktigt. Avtalet är ett av många som föreningen genom styrelsen har ingått. Styrelsen har, vad som i Lag om ekonomisk förening 1987:667 Kap 6, betecknas som det "fulla förvaltningsansvaret" vilket bland annat innebär att styrelsen kan ingå avtal med externa parter. Om en medlem vill försäkra sig om att ingångna avtal inte är otillbörliga har medlem att vända sig till föreningens revisor med förfrågan om enskilda villkor. Att avtal med externa parter inte är offentliga är en självklar affärsässig sekretess.

Förslag till nya STADGAR för Rudboda Brf 713600-0796

Antagna enhälligt vid extra föreningsstämma den 16 mars 2016 (se bifogat protokoll)

- Förslaget ska stödjas av 2/3-delar av de röstande vid ordinarie stämma den 21 april 2016 för att vara antagna.

OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person
- 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person
- 5 § Bosättningskrav
- 6 § Andelsägande
- 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 8 § Årsavgiftens beräkning
- 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- 10 § Övriga avgifter
- 11 § Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSSTÄMMA

- 12 § Föreningsstämma
- 13 § Motioner
- 14 § Extra föreningsstämma
- 15 § Dagordning
- 16 § Kallelse
- 17 § Rösträtt
- 18 § Ombud och biträde
- 19 § Röstning
- 20 § Jäv
- 21 § Resultatdisposition
- 22 § Valberedning
- 23 § Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- 24 § Styrelsens sammansättning
- 25 § Konstituering
- 26 § Styrelsens protokoll
- 27 § Beslutförhet och röstning
- 28 § Beslut i vissa frågor
- 29 § Firmateckning
- 30 § Styrelsens åligganden
- 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 32 § Räkenskapsår
- 33 § Revisor
- 34 § Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 35 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 36 § Ytterligare installationer
- 37 § Brand- och vattenledningsskador
- 38 § Balkong, altan och takterrass
- 39 § Felanmälan
- 40 § Gemensam upprustning
- 41 § Vanvård
- 42 § Övriga anordningar
- 43 § Ombyggnad Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 44 § Användning av bostadsrätten
- 45 § Sundhet, ordning och gott skick
- 46 § Tillträdesrätt
- 47 § Andrahandsupplåtelse
- 48 § Inneboende

FÖRVERKANDE

- 49 § Förverkandegrunder
- 50 § Hinder för förverkande
- 51 § Ersättning vid uppsägning
- 52 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- 53 § Meddelanden
- 54 § Framtida underhåll
- 55 § Utdelning, upplösning och likvidation
- 56 § Tolkning
- 57 § Stadgeändring

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Rudboda Bostadsrättsförening. Styrelsen har sitt säte i Lidingö.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

8 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom, renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkyllning av lägenheten, varmvatten eller elektricitet och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

10 § Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång. Meddelande om tiden för ordinarie föreningsstämma ska delges medlemmarna senast två månader i förväg. Meddelandet ska innehålla uppgifter om valberedningens ledamöter

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadseenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelsens ordförande
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Senast två veckor före ordinarie stämma och en vecka före extra stämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast fyra veckor före stämman. Kallelsen ska utfärdas genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst ett år gammalt.

19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal avgörs omröstning med lottnings. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutet omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutet omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

20 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

21 § Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval.

23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på tryggsätt.

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av 5 ledamöter, varav en ordförande som väljs av stämman, med högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig eventuella andra funktionärer (såsom vice ordförande, sekreterare m.fl..)

26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot

som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på tryggsätt och föras i nummerfölgd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

27 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

30 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgängliga.
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen

31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

33 § Revisor

Föreningsstämman ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämman fram till och med nästa ordinarie föreningsstämman. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen. Minst en revisor ska vara auktoriserad eller godkänd.

34 § Revisionsberättelse

Revisorena ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

35 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskompement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmanna-mässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningsslistor samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för förrådsdörr, balkongdörr och garagegrindarna som helhet,
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- radiatorer, bostadsrättshavaren svarar endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås

- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler.

36 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

37 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

38 § Balkong och altan

För balkong eller altan svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindrar renhållning och snöskottning.

39 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

40 § Gemensam upprustning

Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

41 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

42 § Övriga anordningar

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att,

efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

43 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

44 § Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

45 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskompiment ska bostadsrättshavaren iakttä sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

46 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

47 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra

samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

48 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inrymma utomstående personer i lägenheten, om det inte medför men för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

49 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehås med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

50 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

51 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

52 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

53 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

54 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

55 § Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

56 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

57 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Rudboda 2016-02-08

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

den 16 mars 2016

och den 21 april 2016

Lidingö den

Rudboda Brf