

Kallelse till ordinarie föreningsstämma i Rudboda Bostadsrättsförening

Tid/plats: Källängens skolas matsal klockan 18.30 torsdag 3 april 2014

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 27 mars 2014.

Välkomna till årets ordinarie föreningsstämma hälsar styrelsen för Rudboda brf.

Ekonomi i all enkelhet

2013 har inte varit något särskilt bra år, rent ekonomiskt, för föreningen. Årets bokslut visar på ett underskott med drygt 1,4 miljoner kronor. Det är knappt 200 000 kronor sämre än för 2012. I längden är detta inte hållbart även om vi kassamässigt (rörelseresultat minus avskrivningar men plus resultat av finansiella poster) gör ett plus på ca 500 000 kronor.

Självklart ska vår ekonomi de senaste åren ses mot bakgrund av att vi hoppas kunna genomföra den tomtaffär (Lojobacken) som vi nu kämpat för i ca 8 år. I dag vet vi att det med all sannolikhet blir en ny detaljplan för vår fastighet (Lojo1) som medger ny bebyggelse. Ett slutförande av tomtaffären med PEAB i enlighet med flera stämmobeslut kommer att högst påtagligt ändra de ekonomiska förutsättningarna för vår förening. Om tomtaffären av något skäl skulle stoppas kommer föreningen under en period av 2-3 år från 2015 behöva höja avgifterna med totalt ca 25% för att amortera lån för gjorda investeringar. I dagsläget finns det dock inget som talar för en sådan utveckling.

2013 i jämförelse med 2012

Kostnader som ökat är i första hand reparationskostnaderna. 2013 uppgår dessa till drygt 1 miljon kronor - d.v.s. en ökning med 300% jämfört med 2012. Skadorna är uteslutande vattenskador och följder av vattenskador. En förklaring till ökningens storlek är att 3 större skador uppstod 2012 men reglerades först 2013, vilket också omnämndes muntligen på stämman 2013. Totalt omfattar beloppet 11 separata skador där föreningen valt att inte använda sin försäkring. Vår fastighetsförsäkring har en självrisk på 2 prisbasbelopp (= 88 000 kr) vilket innebär att föreningen inte nyttjar sin försäkring när våra kostnader beräknas understiga 100 000 kronor. Skulle vi utnyttja försäkringen för dessa skador riskerar vi att vår självrisk/premie höjs. Av de skador som bokförts 2013 är de flesta hänförliga till långsamt läckande avstängningsventiler i kök och badrum. Tyvärr tar det ofta lång tid innan dessa skador upptäcks. Samtliga skador har varit i husens bottenvåningar. I två fall har samma grundskada drabbat 2 lägenheter vid samma tillfälle. Vi vet redan att vi även 2014 kommer att ha skador till ett värde av mer än 500 000 kronor.

I övrigt kan glädjande nog noteras att vi hade något lägre taxebundna kostnader (värme, vatten, avlopp, el) under året än under 2012. Fastighetskostnaderna (skötsel av hus och trädgård) har minskat med dryga 10% 2013 i förhållande till 2012.

Räntekostnaderna har ökat liksom avskrivningarna. Det är en följd av våra investeringar (portar- och trapphus, taksäkringar, ventilerade golv för att minska risken för fuktskador, och den nu pågående garagerenoveringen) med andra ord vi tillför värden för dessa pengar.

Avgiftshöjningen 2013 gav ett tillskott på beräknade drygt 300 000 kronor.

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rudboda

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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

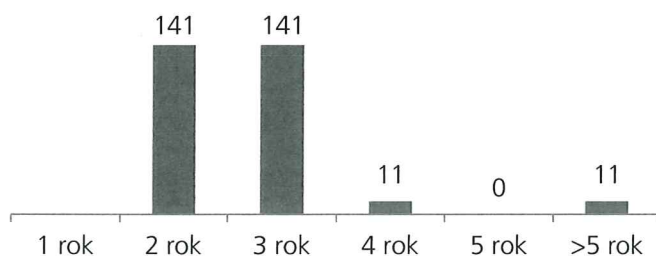
Fastigheterna bebyggdes 1971 - 1973 och består av 24 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1973.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 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:



BC AM DA
Yi HT
P

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	200 m ²	2015

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2020. Underhållsplanen uppdaterades 2014.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkongpaneler	2014	10-25 per år
Träfasader målning	2014 - 2020	2-5 fasader per år
Portiker	2014	1/3 per år
Värmesystem	2015	2016

Förvaltning

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

Medlemmar

Medlemslägenheter: 304 st.

Medlemslokaler: 1 st.

Överlåtelse under året: 19 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

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

Styrelsen

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

Andreas Mörk	Suppleant
Susanne Hård af Segerstad	Suppleant
Nils Jörgen Tom Lars Sacklén	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ingrid Görel Katarina Malmström, Jan Erik Detthoff, Inga Yvonne Ångström, Nils Jörgen Tom Lars Sacklén och Susanne Hård af Segerstad.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

BO gm JA
ya ko P

Valberedning

Kenneth Hedenström
Margareta Spång
Agneta Jansson
Kristina Vindelstam

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-18.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Utförda underhållsarbeten utgjordes av 3 målade fasader (balkongsidor) samt test på underhåll av 9 balkongpaneler.

Renovering av garage påbörjades i september med beräknat slutdatum hösten 2014 (entreprenören försattes i konkurs i jan 2014)

Kommunen påbörjade arbete för ny detaljplan för fastigheten Lojo 1.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Garagerenoveringen avstannade i januari på grund av att entreprenören försattes i konkurs. Styrelsen räknar med att arbetet kommer i gång med ny entreprenör i mars. Konkursen beräknas fördyra projektet med uppskattningsvis 1 miljon kronor (ca 5% av den totala beräknade kostnaden).

Föreningen har tecknat ett avtal med Anticimex om genomgång av hela lägenhetsbeståndet avseende risker för fuktskador. Protokoll per lägenhet kommer att upprättas under Q1 2014.

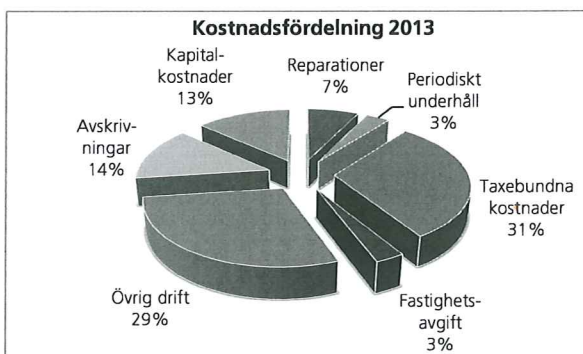
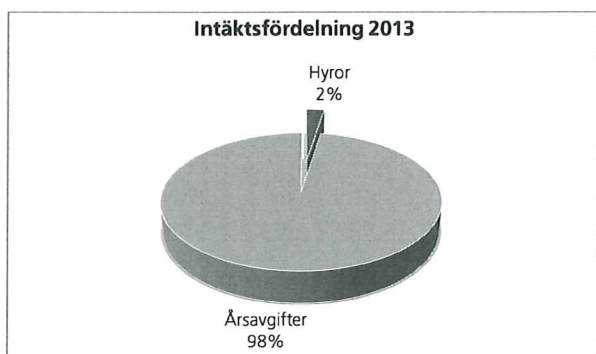
Föreningens ekonomi

Föreningen har ökat sin låneskuld för att finansiera garagerenoveringen. Rörelsemässigt borde avgifterna höjas ytterligare ca 5%. Styrelsen räknar dock med att under slutet av 2015 kunna slutföra den fastighetsaffär som det avtalats med PEAB om. Affären är villkorad av en ändring av gällande detaljplan. Arbeta pågår i kommunen med detta. När affären genomförs får föreningen ett tillskott om ca 80 miljoner kronor. Föreningens långtidsbudget inrymmer 2 alternativa scenarier, ett med en genomförd tomtförsäljning och ett alternativ om försäljningen inte genomförs som planerat.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-02-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



gm JA 30
LT 45
P

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

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	564	550	537	537
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 276	2 124	1 895	1 860
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 462	2 201	2 031	2 058
Elkostnad/m ² totalyta	18	17	21	21
Värmekostnad/m ² totalyta	119	126	114	124
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	14	15	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	72	56	44	50

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 449 306
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	2 534 869
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-320 000
summa balanserat resultat	765 563

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	479 338
att i ny räkning överförs	1 244 901

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

gmj 30
48 28 p

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2013

2012

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	13 086 384	12 773 919
Övriga rörelseintäkter		31 049	11 038
		13 117 434	12 784 958

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader	-1 677 067	-1 937 879
Reparationer	-1 063 645	-313 951
Periodiskt underhåll	-479 339	-1 216 282
Taxebundna kostnader	-4 441 795	-4 509 880
Övriga driftskostnader	-674 273	-653 236
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	-431 970	-480 200
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-1 220 250	-1 170 132
Personalkostnader	-638 752	-497 559
Avskrivningar	-1 989 508	-1 795 270
	-12 616 598	-12 574 388

RÖRELSERESULTAT

500 836

210 569

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	1 940	11 571
Räntekostnader	-1 961 653	-1 486 984
	-1 959 713	-1 475 413

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 458 877

-1 264 844

SKATT

Skatt ändrad taxering	9 571	0
	9 571	0

ÅRETS RESULTAT

-1 449 306

-1 264 844

gm JA 80
gj LT 1

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	59 214 065	60 662 665
Pågående byggnation	Not 4	12 876 877	1 653 805
Maskiner och inventarier	Not 5	124 840	138 973
		72 215 782	62 455 443
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats Bostadsrätterna		2 200	2 200
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	100 000	100 000
		102 200	102 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		72 317 982	62 557 643
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		22 142	6 515
Skattefordringar		12 881	0
Övriga fordringar		143 346	143 740
Förutbetalda kostnader	Not 7	350 189	323 131
Upplupna intäkter		0	3 064
		528 558	476 450
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		11 850	69 885
SBC klientmedel i SHB		1 652 188	923 771
		1 664 038	993 656
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 192 596	1 470 106
SUMMA TILLGÅNGAR		74 510 578	64 027 748

gm JD BO
AT P

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
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	6 830 866	6 198 866
		8 246 866	7 614 866
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 214 869	4 111 713
Årets resultat		-1 449 306	-1 264 844
		765 563	2 846 869
SUMMA EGET KAPITAL		9 012 429	10 461 735
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 10	6 757 275	5 888 946
Skulder till kreditinstitut	Not 11	48 899 514	43 861 386
		55 656 789	49 750 332
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	61 872	61 872
Leverantörsskulder		4 102 453	1 636 936
Skatteskulder		0	35 458
Övriga kortfristiga skulder		3 568 764	6 264
Upplupna kostnader	Not 12	1 114 161	1 056 902
Förutbetalda avgifter och hyror		994 111	1 018 248
		9 841 361	3 815 681
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		74 510 578	64 027 748
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 11	72 868 000	52 868 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

gm JA
BO
LA
44
P

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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodisering förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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.

	2013	2012
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%	10,00%
Taksäkringsutrustning	5,00%	
(skrivs av från och med juni-2013)		

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

	2013	2012
Årsavgifter	12 760 770	12 459 896
Hyresintäkter	325 614	314 024
	13 086 384	12 773 919

BO gmt
LE
P

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	441 001	420 000
Fastighetsskötsel beställning	0	36 521
Fastighetsskötsel gård entreprenad	579 403	643 377
Fastighetsskötsel gård beställning	42 970	53 440
Snöröjning/sandning	262 813	393 736
Städning entreprenad	318 048	318 048
Bevakning	0	2 216
Gemensamma utrymmen	1 195	14 349
Garage	0	626
Gård	619	10 140
Förbrukningsmateriel	30 439	39 270
Störningsjour och larm	581	6 155
	1 677 067	1 937 879

Reparationer

Fastighet förbättringar	0	1 195
Brf Lägenheter	37 075	34 950
Förskola	13 688	12 231
Gemensamma utrymmen	44 914	19 531
Tvättstuga	39 959	60 915
Källare	12 000	0
Lås	2 828	14 938
VVS	50 156	125 080
Värmeanläggning/undercentral	166 584	0
Ventilation	23 802	1 690
Elinstallationer	12 792	13 483
Bredband	0	1 400
Hiss	0	6 813
Fönster	5 654	0
Garage/parkering	2 420	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	13 875
Vattenskada	651 774	7 850
	1 063 645	313 951

Periodiskt underhåll

Förskola	0	8 550
Gemensamma utrymmen	6 188	0
Källare	0	51 270
VVS	0	382 864
Värmeanläggning	154 486	0
Ventilation	0	282 796
Elinstallationer	0	13 063
Huskropp utvändigt	0	92 000
Fasad	121 243	154 000
Balkonger/altaner	107 800	155 940
Mark/gård/utemiljö	0	75 799
Garage/parkering	89 622	0
	479 339	1 216 282

BC gm JH
LD VP

Not 2 forts.	2013	2012
Taxebundna kostnader		
El	488 762	452 117
Värme	3 242 862	3 341 355
Vatten	339 099	380 369
Sophämtning/renhållning	340 350	334 439
Grovsopor	30 722	1 600
	4 441 795	4 509 880
Övriga driftskostnader		
Försäkring	199 279	180 343
Kabel-TV	466 758	466 716
Bredband	8 236	6 177
	674 273	653 236
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	431 970	480 200
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	8 364	1 975
Medlemsinformation	7 843	12 628
Tele och datakommunikation	16 903	19 416
Juridiska åtgärder	13 250	36 750
Inkassering avgift/hyra	6 600	10 800
Revisionsarvode extern revisor	63 563	37 250
Föreningskostnader	61 846	22 128
Styrelseomkostnader	16 182	21 519
Fritids och Trivselkostnader	9 369	71 951
Förvaltningsarvode	294 010	281 104
Förvaltningsarvoden övriga	6 766	25 898
Administration	42 001	55 633
Korttidsinventarier	17 691	25 782
Konsultarvode	446 125	532 188
Föreningsavgifter	6 563	3 750
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	11 360	11 360
Övriga driftskostnader	191 814	0
	1 220 250	1 170 132
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	506 000	445 900
Löner	4 644	-34 254
Sociala kostnader	123 163	75 708
Övriga personalkostnader	4 945	10 205
	638 752	497 559
Avskrivningar		
Byggnad	600 000	600 000
Förbättringar	1 368 819	1 192 914
Maskiner	14 133	2 355
	1 982 952	1 795 270
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	12 616 958	12 574 388

Handwritten signature: BO gm JA
Lofp

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	79 659 595	74 686 856
Nyanskaffningar	526 775	4 972 739
Utgående anskaffningsvärde	80 186 370	79 659 595

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-18 996 930	-17 204 016
Årets avskrivningar enligt plan	-1 975 375	-1 792 914
Utgående avskrivning enligt plan	-20 972 305	-18 996 930

Planenligt restvärde vid årets slut	59 214 065	60 662 665
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	7 000 000	7 000 000

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	202 000 000	185 200 000
Taxeringsvärde mark	140 413 000	118 324 000
	342 413 000	303 524 000

Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	336 000 000	297 000 000
Lokaler	6 413 000	6 524 000
	342 413 000	303 524 000

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	12 876 877	1 653 805
	12 876 877	1 653 805

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	158 513	17 185
Nyanskaffningar	0	141 328
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	158 513	158 513

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-19 540	-17 185
Årets avskrivningar enligt plan	-14 133	-2 355
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-33 673	-19 540

Redovisat restvärde vid årets slut	124 840	138 973
---	----------------	----------------

Not 6		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
LÅNGFRISTIGA		2013-12-31	2012-12-31	2012-12-31
VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Nominellt värde			
Aktiekapital Lojobacken AB	100 000	100 000	100 000	100 000
		100 000	100 000	100 000

BU
gm JA
P
gi

Not 7	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	229 171	199 279
Kabel-TV	117 217	117 198
Administration	0	4 595
Bredband	2 059	2 059
Störningsjour och larm	1 742	0
	350 189	323 131

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	6 830 866	320 000	312 000	6 198 866
Summa bundet eget kapital	8 246 866	320 000	312 000	7 614 866
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	2 214 869	-320 000	-1 576 844	4 111 713
Årets resultat	-1 449 306	-1 449 309	1 264 844	-1 264 844
Summa fritt eget kapital	765 563	-1 769 306	-312 000	2 846 869
Summa eget kapital	9 012 429	-1 449 306	0	10 461 735

Not 9
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	6 198 866	5 894 866
Reservering enligt stadgar	320 000	0
Reservering enligt stämmobeslut	312 000	304 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	6 830 866	6 198 866

Not 10
CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Räntesats	2013-12-31	2012-12-31
Beviljad kredit		7 000 000	6 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	STIBOR T/N +1,4 %	6 757 275	5 888 946

Not 11
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
Stadshypotek AB	2,990 %	6 063 256	6 125 128	2016-09-30
Stadshypotek AB	2,990 %	7 898 130	7 898 130	2016-09-30
Stadshypotek AB	2,440 %	9 900 000	9 900 000	2015-04-30
Stadshypotek AB	2,950 %	20 000 000	20 000 000	2014-09-01
Stadshypotek AB	2,440 %	5 100 000	0	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		48 961 386	43 923 258	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-61 872	-61 872	
		48 899 514	43 861 386	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 652 026 kr.

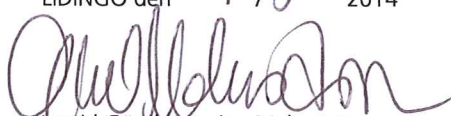
730
gm JA
P LK

Not 12

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	110 766	89 285
Värme	373 784	481 779
Vatten	69 586	71 652
Sophämtning	51 486	83 994
Extern revisor	44 000	37 000
Arvoden	193 800	121 200
Sociala avgifter	59 007	17 076
Ränta	90 314	40 441
Konsultkostnader	33 500	38 500
Pension	43 105	38 384
VVS	10 500	37 591
Värmeanläggning	34 313	0
	1 114 161	1 056 902

LIDINGÖ den 14 / 3 2014


Ingrid Görel Katarina Malmström
Ordförande

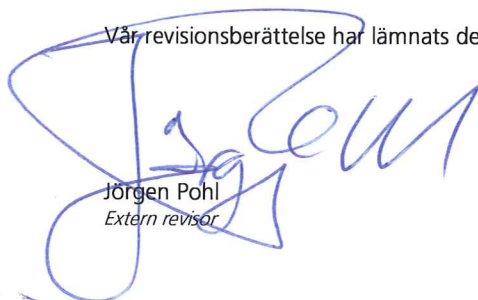

Jan Erik Detthoff
Ledamot


Karin Lillebil Flodin
Ledamot


Barry Sigurd Olivefeldt
Ledamot


Inga Yvonne Ångström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 3 2014


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 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade/godkända revisorn innebär detta att han/hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade/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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

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/Lidingö den 18 mars 2014

Jörgen Pohl
Godkänd revisor

Gunnar Stenström
Från föreningen

Med tanke på våra problem gällande garagerenoveringen så har jag blivit ännu mer övertygad om att jag skulle föredra en öppen planlösning med följande argument:

1. Vi kommer få ett lika inbrottssäkert garage som tidigare med väl låsta till och utfarter, öppningsbara med personliga taggar eller motsvarande.
2. Om man vill ha burar för att förvara saker i sitt garage så blir det inte säkrare för att man har galler då det erbjuder full insyn i båset!
3. Vad säger brandskyddet om att förvara saker i garaget?
4. Kan det rent av vara så att det inte ska vara tillåtet att förvara möbler mm. I garaget p.g.a. brandfaran?
5. Det blir lite mer plats när man vill ta sig in eller ut ur sitt bås utan galler
6. Man slipper skrangliga nätdörrar som antagligen har någon form av trilskande låsanordning.
7. Hur ska nätdörrarna sättas fast i det nya ytskiktet? Att göra hål i ytan kommer säker att bidra till att fukt kan tränga ner under ytskiktet. (Det är väl på grund av detta som vi nu renoverar garaget?)
8. Förvaringen av Vinterdäck/sommardäck är enkelt att ordna med en låskedja.
9. Sist men inte minst så kan vi säkert spara mellan **2,5 till 3 miljoner kronor** som kan användas till något bättre, då vi efter konkursen hos vår entreprenör säkert behöver lägga ut pengar bl.a. för en ny upphandling.

Medlem 256 Karl Elias



Svar på motion från Karl Elias

Vi uppfattar att medlemmen yrkar att tidigare beslut om att bibehålla indelningen i garageboxar ska ersättas av ett beslut om att föreningens garage efter renovering ska vara öppet (utan indelning i 121 boxar med 2 platser i vardera box).

- **Styrelsens uppfattning är att ett beslut i enlighet med motionen kräver att ett beslut fattas med 2/3-dels majoritet eftersom det innebär en ändring av enskilda medlemmars bostadsrätt.**
- Styrelsens uppfattning är att frågan prövats i samband med tidigare stämmobeslut 2012 och 2013 där det tydligt angavs att garagets indelning i boxar ska återställas. Styrelsen hänvisar också till den enkla enkät som medlemmarna hade möjlighet att besvara och där knappt 40 medlemmar ansåg att frågan borde omprövas till förmån för en öppen garagelösning.
- **Styrelsen yrkar att stämman avvisar motionen med hänvisning till tidigare beslut och till utfallet av den medlemsenkät som genomfördes i frågan under hösten 2013, och än mer viktigt, till att en öppen lösning innebär en påtaglig förändring av enskilda medlemmars bostadsrätter.**

I förhållande till den ekonomiska planen (föreningens grunddokument) är det inga formella problem med en öppen lösning eftersom bostadsrätterna är upplåtna med "garageplats" eller parkeringsplats. Det som sägs är att platsen ska vara dedikerad (=fast numrerad plats). Detta gäller oavsett om det är garageplats eller p-plats. Dock har garaget från början haft en indelning i boxar med egen port till varje plats. Detta innebär att medlemmarna haft anledning att utgå från att garageboxen utgör del av bostadsrätten. Sannolikt skulle, mot denna bakgrund, en prövning ge vid handen att inredningen är att betrakta som en del av bostadsrätterna.

Styrelsen anser att det förvisso finns argument för ett öppet garage. Kostnaden för inredningen på drygt 2,5 miljoner är ett sådant. Vi vill för ordningens skull dock påpeka;

- att brandförsvaret inte ser några problem med boxar, det är således inte ett hållbart argument för en öppen lösning.
- att det finns ett antal väl fungerande garage med den lösning på inredning som är planerad för vårt garage, avseende indelning i boxar med gallerväggar och portar.
- att det finns väl etablerade och dokumenterade metoder för att säkra tätskiktets funktion trots installation av "nätburar med portar".

- En öppen lösning innebär en påtaglig inskränkning i den enskilde medlemmens frihet att nyttja garageplatsen för annat än bilparkering eftersom vi inte har några regler som exkluderar annan användning av garageplatsen än uppställning av fordon.
- De flesta försäkringsbolag har högre premie och/eller självrisk på försäkringar, då bilar står i öppet garage.

Styrelsen för Rudboda brf den 14 mars

LOJ 2014-02-22

Motion till Rudboda BRF:s föreningsstämma 2014.

Vi har, sedan föreningen bildades, stadgeenligt en styrelse med åtta ledamöter varav tre suppleanter. Under åren har styrelsen utvecklat en allt flitigare kontakt med SBC samt, på eget initiativ, (för några år sedan i samband med tomtaffären) tagit konsulthjälp av Torgny Sköldborg - tidigare styrelseordförande i föreningen. Torgny sköter dessutom, med den äran, en betydande del av föreningens administrativa ärenden. Som arvode får han en del av styrelsens arvode samt - vad jag förstår - fritt utnyttja styrelserummet som kontor för sitt eget företag. En smart lösning som också gynnar föreningen.

Med anledning av ovanstående föreslår jag (även om Torgnys uppdrag upphör i o m att tomtaffären slutförs) att styrelsen motiverar vilket som bör vara det lämpligaste antalet ledamöter i vår föreningsstyrelse.



Börje Peterson

Svar på motion från Börje Peterson

Motionen uppfattas av styrelsen som en öppen fråga om lämpligt antal ledamöter och suppleanter i föreningens styrelse.

Styrelsen hänvisar i första hand till stadgarna där antalet ledamöter och suppleanter anges till 5 respektive 3 (§ 14 som anger antalet till 1 ordförande, 4 ledamöter och för dessa 3 suppleanter).

Enligt styrelsen är den stadgemässiga ordningen en lämplig avvägning för att skapa en fungerande föreningsledning. Stadgarna (§23) ger styrelsen möjlighet att anlita biträde av förvaltare/förvaltningsbolag i den utsträckning som krävs vid varje tidpunkt. Med andra ord antalet ledamöter i styrelsen behöver inte regleras av den mängd arbetsuppgifter styrelsen har vid varje tillfälle.

Det är upp till styrelsen att inom sig fördela arbetsuppgifterna. I vår förening har styrelsen ofta påtagit sig ett betydande arbete inte minst vad gäller den tekniska förvaltningen.

Enligt styrelsens uppfattning finns det ingen anledning att frångå den stadgemässiga ordning som råder. Det är i grunden upp till medlemmarna att vid den årliga ordinarie stämman välja en styrelse som har förutsättningar att lösa de uppgifter föreningen står inför med eller utan biträde.

Styrelsen för Rudboda brf den 14 mars

BUDGET

RÖRELSENS INTÄKTER

	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
Årsavgifter	12 761 000	12 760 770	12 761 000
Hyror lokaler	220 000	220 813	219 000
Hyror parkering	101 000	104 801	106 000
Parkering	15 000	18 660	20 000
Öresutjämning	0	-222	0
Övriga intäkter	0	12 612	0
	13 097 000	13 117 434	13 106 000

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-447 000	-441 001	-428 000
Fastighetsskötsel beställning	-25 000	0	-25 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-646 000	-579 403	-637 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-60 000	-42 970	-50 000
Snöröjning/sandning	-300 000	-262 813	-150 000
Städning entreprenad	-323 000	-318 048	-324 000
Städning enligt beställning	-5 000	0	-5 000
Bevakning	-161 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-5 000	-1 195	-5 000
Garage	-5 000	0	0
Gård	-5 000	-619	-5 000
Förbrukningsmateriel	-35 000	-30 439	-40 000
Störningsjour och larm	-6 000	-581	-6 000
	-2 023 000	-1 677 067	-1 675 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-400 000	0	-400 000
Brf Lägenheter	0	-37 075	0
Förskola	0	-13 688	0
Gemensamma utrymmen	0	-44 914	0
Tvättstuga	0	-39 959	0
Källare	0	-12 000	0
Lås	0	-2 828	0
VVS	0	-50 156	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-166 584	0
Ventilation	0	-23 802	0
Elinstallationer	0	-12 792	0
Fönster	0	-5 654	0
Garage/parkering	0	-2 420	0
Vattenskada	0	-651 774	0
	-400 000	-1 063 645	-400 000

Periodiskt underhåll

Gemensamma utrymmen	0	-6 188	0
Värmeanläggning	0	-154 486	0
Fasad	0	-121 243	0
Balkonger/altaner	0	-107 800	0
Garage/parkering	0	-89 622	0
	0	-479 339	0

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
Taxebundna kostnader			
El	-464 000	-488 762	-474 000
Värme	-3 426 000	-3 242 862	-3 195 000
Vatten	-341 000	-339 099	-356 000
Sophämtning/renhållning	-373 000	-340 350	-392 000
Grovsopor	-20 000	-30 722	-10 000
	-4 624 000	-4 441 795	-4 427 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-202 000	-199 279	-184 000
Kabel-TV	-465 000	-466 758	-465 000
Bredband	-8 000	-8 236	-8 000
	-675 000	-674 273	-657 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-434 000	-431 970	-497 000
	-434 000	-431 970	-497 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-8 364	0
Medlemsinformation	-10 000	-7 843	-13 000
Tele och datakommunikation	-18 000	-16 903	-13 000
Juridiska åtgärder	-10 000	-13 250	0
Inkassering avgift/hyra	-10 000	-6 600	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-45 000	-63 563	-37 000
Föreningskostnader	-65 000	-61 846	-30 000
Styrelseomkostnader	-15 000	-16 182	-15 000
Fritids och Trivselkostnader	0	-9 369	0
Förvaltningsarvode	-305 000	-294 010	-287 000
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	-6 766	-10 000
Administration	-50 000	-42 001	-50 000
Korttidsinventarier	-15 000	-17 691	-15 000
Konsultarvode	-500 000	-446 125	-500 000
Föreningsavgifter	-7 000	-6 563	-4 000
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	-12 000	-11 360	-12 000
Övriga driftskostnader	0	-191 814	0
	-1 075 000	-1 220 250	-991 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-10 000	-4 644	-10 000
Styrelsearvode	-500 000	-500 000	-500 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-6 000	0
SPP/Tjänstepension	0	-4 945	0
Arbetsgivaravgifter	-160 000	-121 713	-200 000
FORA	0	-1 450	0
	-670 000	-638 752	-710 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-600 000	-600 000	-600 000
Förbättringar	-1 287 000	-1 375 375	-1 187 000
Maskiner	-14 000	-14 133	0
	-1 901 000	-1 989 508	-1 787 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-11 802 000	-12 616 598	-11 144 000

20
gm
P

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
RÖRELSERESULTAT	1 295 000	500 836	1 962 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 155	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	199	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	586	0
Låneräntor	-1 465 000	-1 443 409	-1 553 000
Ränta checkräkning	-210 000	-108 602	-175 000
Räntekostnader skattekonto	0	-480	0
Övriga räntekostnader	0	-6 287	0
Övriga finansiella kostnader	-2 000	-402 875	-2 000
	-1 677 000	-1 959 713	-1 730 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-382 000	-1 458 877	232 000
SKATT			
Skatt ändrad taxering	0	9 571	0
	0	9 571	0
RESULTAT	-382 000	-1 449 306	232 000

[illegible]

Finansieringsplan

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Rörelsens intäkter	13 200 000	14 314 125	14 314 125	14 314 125	14 314 125	15 029 831	15 029 831
Fastighetskostnader	-2 070 000	-2 070 000	-2 205 600	-2 273 824	-2 273 824	-2 300 000	-2 300 000
Reparationer	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Periodiskt underhåll	-1 200 000	-900 000	-900 000	-900 000	-900 000	-900 000	-900 000
Taxebundna kostnader	-4 920 000	-5 110 000	-5 260 000	-5 320 000	-5 400 500	-5 500 000	-5 500 000
Övriga driftkostnader	-620 000	-630 000	-640 000	-650 000	-660 000	-670 000	-670 000
Fastighetskatt	-600 000	-650 000	-700 000	-700 000	-750 000	-750 000	-750 000
Övriga förvaltningskostnader	-900 000	-900 000	-900 000	-900 000	-900 000	-900 000	-900 000
Personalkostnader	-850 000	-850 000	-850 000	-850 000	-850 000	-850 000	-850 000
Rörelseresultat (ex avskriv)	1 540 000	2 704 125	2 358 525	2 220 301	2 079 801	2 659 831	2 659 831
Räntekostnader (rta ca 5%)	-2 000 000	-2 000 000	-2 000 000	-2 000 000	-2 000 000	-2 000 000	-2 000 000

Ändringar vid en genomförd tomtförsäljning innebär att vi dels får ett positivt räntenetto (från 2013) dels att avgifterna kan bibehållas på nivå 2011/12.