

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen RUDBODA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2005.

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 och föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-11-30.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kv Lojo nr 1	1971	Lidingö

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa via Adeförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme via Fortums fjärrvärmesystem.

Ytor, lägenheter och lokaler

Inom fastigheten finns 24 st. bostadshus innehållande 304 lägenheter och 2 lokaler, en parkeringsanläggning med 242 garage och 63 parkeringsplatser, 48 uthyrningsplatser samt 26 besöks-parkeringsplatser jämte en handikapplats.

Av lägenheterna äger Lidingö kommun 6 st.

Under perioden har 29 st bostadsrättslägenheter överlåtits till nya bostadsrättsinnehavare, efter godkännande av styrelsen. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st. andrahandsuthyrning

Antalet medlemmar uppgick till 354 st.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 27 198 kvadratmeter, varav 22 486 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 4 712 kvadratmeter utgör lokalyta.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning, styrelsen med stor hjälp av Tom Sacklén
- Fastighetsskötsel genom heltidsanställd maskinist, Folke Lindén

Övrigt:

- Skötsel av parkanläggning och snöröjning, Lidingö Trädgårdscenter
- Städning trapphus och tvättstuga, Hagsätra Städ & Fastighetsskötsel
- Kontroll av parkering inom Lojoområdet, Car Park

Föreningen har under året varit medlem i SBC Ekonomisk Förening samt i Stockholms Fastighetsägareförening.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Torgny Sköldborg, ordförande	vald till stämman 2006
Görel Malmström	vald till stämman 2007
Agneta Röös	vald till stämman 2007
Roger Lundqvist	vald till stämman 2006
Bo Selander	vald till stämman 2006

Suppleanter

Lillebil Flodin	vald till stämman 2007
Tom Sacklén	vald till stämman 2006
Kristina Vindelstam	vald till stämman 2006

Revisorer

Öhrlings Price WaterhouseCoopers	vald till stämman 2006
Thorleif Herrström	vald till stämman 2006

Revisorsuppleant

Per Blomstrand	vald till stämman 2006
----------------	------------------------

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande och ett extra möte. Under året har 6 öppna föreningsmöten, så kallade månadsträffar, hållits. Varje möte har innehållit en kortare information från styrelsen om aktuella frågor. Månadsträffarna har besökts av 50 till 70 medlemmar/boende.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 april 2005.

Föreningen har under året också genomfört en extra stämma i september där beslut fattats om att begära en revidering av den detaljplan som reglerar bebyggelsen på föreningens tomt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Fastighetsunderhållet år 2005 har i huvudsak utförts i överensstämmelse med den underhållsplan som redovisades vid årsstämman 2005.

Driftkostnaderna inklusive förvaltnings- och personalkostnader minskade från 7 103 387 kronor år 2004 till 6 684 769 kronor för år 2005 motsvarande 6 %.

Minskningen på driftsidan kan i huvudsak hänföras till fjärrvärmekostnaderna, kostnader för sophämtning och försäkringspremierna. Under året har föreningen haft relativt höga konsultkostnader avseende rådgivning kring frågor som rör den yttre miljön. Dessa kostnader är av engångskaraktär och kommer därmed inte att löpande belasta våra driftkostnader. Föreningen har också gjort investeringar avseende värmesystemet under året på drygt 500 000 kronor och uppgradering av TV-anläggning med nära 300 000 kronor.

Verksamheten 2006

Styrelsen kommer under året att fortsätta söka alla möjligheter för att nå varaktiga besparingar i föreningens driftkostnader.

Under 2006 kommer fastighetsskatten att reduceras tack vare det så kallade ROT-avdraget. Reduktionen kommer att ge föreningen en reduktion om ca 300 000 kronor. Den budgetförstärkning som detta innebär är av engångskaraktär.

Under 2006 kommer styrelsen att fortsätta sina strävanden att få till stånd en ändring av den gällande detaljplanen för den del av tomten som ligger närmast Lojovägen. En grov uppskattning gjord av ÖhrlingsPricewaterhouse Coopers har visat att värdet av tomten med den byggrätt som föreningen ansökt om torde överstiga 20 000 000 kronor vid en eventuell försäljning. Vid ett eventuellt byggande i föreningens egen regi kan tomten antas ha ett betydligt högre potentiellt värde.

Bokslutmässigt kommer föreningen sannolikt att under de kommande 4 – 6 åren att göra ett underskott.

Styrelsens långtidsbudget som finns med i handlingarna till stämman visar att föreningen kan täcka sina driftkostnader med måttliga avgiftshöjningar. I långtidsbudgeten föreslås att det bokföringsmässiga underskottet 2007 – 2011 skall balanseras av de vinstmedel som ligger i föreningens räkenskaper från tidigare år. På detta sätt garanteras likviditeten utan mer betydande avgiftshöjningar.

Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2005-12-31 uppgick till 172 755 887 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Enligt fastighetstaxeringen år 2004 har fastigheten åsatts ett taxeringsvärde på 191 646 000 kronor.

Belåningen på fastigheten uppgår vid räkenskapsårets utgång till 20 953 896

Byggnadernas bokförda värde har under året minskats med 600 000 kronor, vilket motsvarar avskrivning enligt plan.

Under året har föreningen återbetalat för högt uttagna avgifter för perioden från 1998 till en del av de boende. Återbetalningen grundades på att föreningen enligt gällande stadgar endast kan ta ut avgifter i relation till andelstalen för varje bostadsrätt.

Under året har avgifterna för bostadsrätterna korrigerats för att fullt ut avspegla varje bostadsrätts andelstal.

Nyckeltal	2005	2004
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	522	511
Lån/kvm bostadsrättsyta	926	936
Elkostnad/kvm totalyta	19	14
Värmekostnad/kvm totalyta	86	100
Vattenkostnad/kvm totalyta	11	17

Budget 2006

Renovering och underhållsarbeten på fastigheten fortsätter enligt underhållsplanen till en total kostnad av cirka 1 910 000 kronor.

Budgeten för dessa fördelar sig enligt följande:

* Diverse reparationer	150 tkr
* Värmesystem	50 tkr
* Renovering av fasaden på 1 hus	300 tkr
* Renovering av fasadvägg inne på balkongerna	100 tkr
* Utbyte av fönster	50 tkr
* Underhåll grundmurar	80 tkr
* Försäkringsskador - föreningens självrisk	100 tkr
* Maskinell utrusning i tvättstuga	50 tkr
* Underhåll TV-anläggning	10 tkr
* Underhåll el	100 tkr
* Underhåll målning	40 tkr

1 030 tkr

Ovanstående förteckning med belopp finns med i den underhållsplan som bifogas årsredovisningen för 2005.

Föreningens budgeterade driftskostnader för år 2006 har sänkts något. Tv-systemet blir ca 250 000 kronor billigare under 2006. Föreningen räknar också med att kunna sänka fjärrvärmekostnaderna ytterligare något.

Räntintäkterna kommer att minska beroende på att en del av föreningens likvida medel kommer att tas i anspråk för asfalteringsarbetena under året.

Kostnaden för asfaltering och ombyggnad utanför portarna samt de planteringsarbeten som kommer att göras beräknas till drygt 3 000 000 kronor under 2006.

En del av dessa utgifter som bokförs som investeringar kommer att finansieras med ny upplåning, en viss del kommer att tas av föreningens likvida medel.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	324 732
och balanserade vinstmedel	<u>4 315 225</u>
summa	4 639 957

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så,

till fond för yttre underhåll reserveras enligt stadgar	- 302 000
och att i ny räkning överföres	4 337 957

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

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2005

2004

RÖRELSENS INTÄKTER

Not 1

Årsavgifter och hyror

12 114 892

11 738 603

Övriga rörelseintäkter

521 598

167 942

12 636 490

11 906 545

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader

-1 197 756

-1 092 193

Reparationer

-193 695

-156 131

Periodiskt underhåll

-3 089 777

-1 831 573

Taxebundna kostnader

-3 607 549

-4 021 555

Övriga driftskostnader

-176 792

-499 958

Fastighetsskatt

-998 057

-914 793

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-727 687

-658 485

Personalkostnader

-781 290

-675 065

Avskrivningar

-630 598

-600 000

-11 403 201

-10 449 753

RÖRELSERESULTAT

1 233 289

1 456 792

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

44 795

66 718

Räntekostnader

-953 353

-1 125 558

-908 558

-1 058 840

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

324 732

397 951

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Medlemmarnas reparationsfond

0

-102 861

0

-102 861

ÅRETS RESULTAT

324 732

295 090

BALANSRÄKNING		2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	28 426 398	29 056 996
Pågående nyanläggning	Not 4	346 683	0
		28 773 081	29 056 996
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 200	2 200
		2 200	2 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 775 281	29 059 196
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		17 889	165
Skattefordringar		355 280	475 694
Övriga fordringar		103 958	13 973
Förutbetalda kostnader	Not 5	145 105	139 137
Upplupna intäkter		8 345	0
		630 577	628 969
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 097 441	2 129 517
SBC klientmedel i SHB		1 533 845	868 585
Avräkningskonto förvaltare		0	345 332
		3 631 286	3 343 434
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 261 863	3 972 403
SUMMA TILLGÅNGAR		33 037 144	33 031 599
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 388 000	1 388 000
Upplåtelseavgifter, posten har förts om från långfristiga skulder		28 000	0
Fond för yttre underhåll		4 073 866	3 784 487
		5 489 866	5 172 487
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		4 315 225	4 309 514
Årets resultat		324 732	295 090
		4 639 957	4 604 604
SUMMA EGET KAPITAL		10 129 823	9 777 091

		2005-12-31	2004-12-31
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	20 755 772	20 908 896
		20 755 772	20 908 896
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		198 124	278 764
Leverantörsskulder		997 672	86 424
Övriga kortfristiga skulder		99 691	117 805
Upplupna kostnader	Not 8	241 373	990 549
Förutbetalda avgifter och hyror		614 688	872 070
		2 151 549	2 345 612
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		33 037 144	33 031 599
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		32 868 000	32 868 000
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut		32 868 000	32 868 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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

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

	2005	2004
Byggnader	1,94%	1,94%
Miljöförbättringar	5,00%	5,00%
Markinventarier	5,00%	5,00%

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond har upphört.

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.

I samband med valet av ny ekonomisk förvaltare och därmed övergång till annan kontoplan kan i noterna förekomma vissa jämförelsestörande poster.

Not 1

RÖRELSENS INTÄKTER

	2005	2004
Årsavgifter	12 075 090	11 575 176
Årsavgifter, justering av årsavgifter har utbetalats eller rabatterats	-257 279	-10 124
Hysesintäkter	297 081	165 017
Parkeringsintäkter	28 587	29 000
Utförda arbeten	146 117	
Skattereduktion	335 929	
Övriga intäkter	10 965	147 476
	12 636 490	11 906 545

Under posten utförda arbeten redovisas arbeten utförda åt föreningens medlemmar. Motsvarande post för kostnader ingår i periodiskt underhåll, lägenheter

	2005	2004
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad		326 067
Fastighetsskötsel enligt beställning	10 619	
Fastighetsskötsel gård entreprenad	487 321	
Fastighetsskötsel gård beställ	57 771	
Snöröjning	224 220	288 490
Städning entreprenad	289 128	
Städning enligt beställning	30 313	477 636
Störningsjour och larm	5 077	
Gård	18 030	
Serviceavtal	5 164	
Förbrukningsmateriel	70 113	
	1 197 756	1 092 193
Reparationer		
Gemensamma utrymmen	32 300	
Tvättstuga	16 800	
Bastu	713	
VVS	16 044	
Ventilation	2 138	
Kabel-TV	13 557	
Fönster	1 128	
Skador	3 775	
Vattenskada	92 173	
Övrigt	15 067	156 131
	193 695	156 131
Periodiskt underhåll		
Lägenheter	99 963	
Gemensamma utrymmen	23 463	215 646
Tvättstuga	1 900	
Soprum/sophus	40 000	
Bastu	2 633	
Lås	17 965	
VVS	62 311	
Värmeanläggning	559 644	
Ventilation	47 806	
Elinstallationer	1 425	64 100
Satellit-TV	17 906	
Huskropp utvändigt	19 848	1 469 113
Fasad	570 750	
Balkonger	12 260	
Markytor	1 605 320	
Garage	6 583	
Övrigt		82 714
	3 089 777	1 831 573
Taxebundna kostnader		
El	521 657	386 184
Värme	2 340 558	2 723 912
Vatten	305 666	473 560
Sophämtning	356 254	437 899
Grovsopor	83 414	0
	3 607 549	4 021 555
	2005	2004

Övriga driftskostnader

Försäkring	46 379	235 527
Försäkringsersättning, negativ post		-37 296
Kabel-TV/Satellit-TV	130 413	301 727
	176 792	499 958

Fastighetsskatt

998 057 914 793

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Medlemstidning /hemsida	15 000	
Telekommunikation	8 580	42 847
Datakommunikation	20 785	
Revisionsarvode extern revisor	28 750	29 813
Föreningskostnader	27 720	
Styrelseomkostnader	16 508	
Föreningens dag	2 102	
Samlingslokal	1 052	
Förvaltningsarvode	278 003	228 532
Fastighetsförvaltning	12 597	100 476
Juridik	2 500	
Administration	112 107	48 951
Korttidsinventarier	6 720	
Övriga förvaltningskostnader	14 071	
Konsultarvode	164 508	191 189
Föreningsavgifter ej SBC	7 134	16 677
Avgift till organisationer	9 550	
	727 687	658 485

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft en manlig heltidsanställd fastighetsskötare.

Följande ersättningar har utgått eller reserverats

Styrelse och internrevisor	141 784	161 173
Teknisk förvaltning	110 975	
Löner och övriga arvoden	329 013	291 788
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	915	1 298
Sociala kostnader	198 603	220 807
	781 290	675 065

Avskrivningar

Byggnad	600 000	600 000
Förbättringar	15 785	
Markinventarier	14 813	
	630 598	600 000

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

11 403 201 10 449 753

	2005	2004	
Not 3			
BYGGNADER OCH MARK			
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början	38 371 224	37 981 453	
Nyanskaffningar	inga	389 771	
Utgående anskaffningsvärde	38 371 224	38 371 224	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader			
Vid årets början	-9 314 228	-8 714 228	
Årets avskrivningar enligt plan	-630 598	-600 000	
Utgående avskrivning enligt plan	-9 944 826	-9 314 228	
Planenligt restvärde vid årets slut	28 426 398	29 056 996	
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	7 000 000	7 000 000	
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad	107 309 000	107 309 000	
Taxeringsvärde mark	84 337 000	84 337 000	
	191 646 000	191 646 000	
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande			
Bostäder	188 000 000	188 000 000	
Lokaler	3 646 000	3 646 000	
	191 646 000	191 646 000	
Not 4			
PÅGÅENDE ARBETEN			
Pågående nyanläggning, markanläggning	346 683		
	346 683	0	
Not 5			
FÖRUTBETALDA KOSTNADER			
	2005-12-31	2004-12-31	
Dygnet Runt Service	1 311		
Antennservice	1 874		
Försäkring	141 920		
Övriga interimfordringar		139 137	
	145 105	139 137	
Not 6			
EGET KAPITAL			
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	1 388 000		
Upplåtelseavgifter	28 000	28 000	
Fond för yttre underhåll	4 073 866		289 379
Summa bundet eget kapital	5 489 866	28 000	289 379
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst	4 315 225		5 711
Årets resultat	324 732	324 732	-295 090
Summa fritt eget kapital	4 639 957	324 732	-289 379
Summa eget kapital	10 129 823	352 732	0

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Fond för yttre underhåll under bundet eget kapital				
Vid årets början				3 784 487
Reservering enligt stämmobeslut			289 379	
Vid årets slut	4 073 866	0	289 379	3 784 487

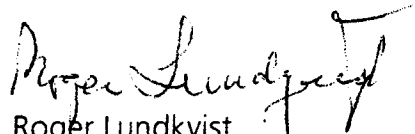
Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

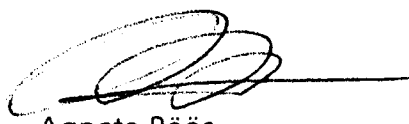
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2005-12-31	2005-12-31	2004-12-31	
Stadshypotek AB		lånet löst	3 730 000	
Spintab 2656624547	4,97%	1 500 000	1 500 000	2008-03-26
Spintab		lånet löst	1 340 130	
Spintab 2559240292	5,65%	3 351 800	3 461 800	2006-06-08
Stadshypotek AB 02-14220-416857	5,35%	6 589 608	6 660 464	2008-12-01
Stadshypotek AB 02-14220-444880	5,41%	1 614 358	1 631 626	2007-06-01
Stadshypotek AB		lånet löst	2 863 640	
Stadshypotek AB 02-14220-907570, nytt lån	3,60%	7 898 130		2010-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		20 953 896	21 187 660	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-198 124	-278 764	
		20 755 772	20 908 896	

	2005-12-31	2004-12-31
Not 8		
UPPLUPNA KOSTNADER		
Vatten för perioden nov-dec	68 000	
Sophämtning perioden nov dec	44 000	
Redovisning	323	
Claes Mark & Park fa 25145	13 923	
Revision	28 750	
Upplupna löner och arvoden		11 493
Upplupna sociala kostnader		64 157
Upplupna låneräntor	86 377	116 327
Övriga upplupna kostnader		798 572
	<u>241 373</u>	<u>990 549</u>

Lidingö den 5/4 2006


Roger Lundkvist


Görel Malmström

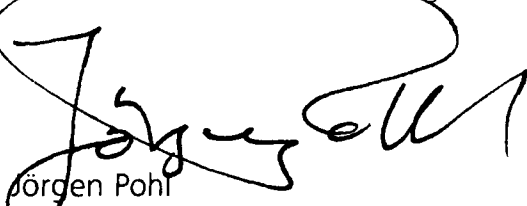

Agneta Röös


Bo Selander


Torgny Sköldborg

Min revisionsberättelse har avgivits den

6/4- 2006


Jörgen Pohl
Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Godkänd revisor