

Brf Rudboda

713600-0796

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2006

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Rudboda Bostadsrättsförening på Lidingö, bildad 1971, får härmed avge följande berättelse för verksamhetsåret 2006-01-01 - 2006-12-31.

Föregående års ordinarie föreningsstämma ägde rum den 20 april 2006. Efter förrättat val har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Torgny Sköldborg, ordförande
Görel Malmström
Agneta Röö
Göran Jidell
Bo Selander

vald till stämman 2007
vald till stämman 2007
vald till stämman 2007
vald till stämman 2008
vald till stämman 2008

Suppleanter

Lillebil Flodin
Tom Sacklén
Kristina Vindelstam

vald till stämman 2007
vald till stämman 2007
vald till stämman 2008

Revisorer

Öhrlings Price WaterhouseCoopers
Per Blomstrand

vald till stämman 2007
vald till stämman 2007

Revisorsuppleant

Christian Kjeldsen

vald till stämman 2007

Valberedning

Kenneth Hedenström, sammankallande
Carl Elias
Jesper Lindstedt

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2004-11-30.

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Kv. Lojo nr 1 i Lidingö. Inom fastigheten finns 24 st bostadshus innehållande 304 lägenheter och 2 lokaler, en parkeringsanläggning med 242 garage - och 63 parkeringsplatser, 48 uthyrningsplatser samt 26 besöksparkeringsplatser jämte en handikapplats.

Av lägenheterna äger Lidingö kommun 6 st. Under perioden har 17st bostadsrättslägenheter överlåtits till nya bostadsrättsinnehavaren, efter godkännande av styrelsen. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrning. Antalet medlemmar uppgick till 354 st.

Enligt fastighetstaxeringen år 2004 har fastigheten åsatts ett taxeringsvärde på 191 646 000 kronor. Belåningen på fastigheten uppgår vid räkenskapsårets utgång till 20 810 772

Byggnadernas bokförda värde har under året minskats med 600 000 kronor, vilket motsvarar avskrivning enligt plan. Byggnaderna var vid årets utgång fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa via Adeförsäkring.

Förvaltning och skötsel

Föreningens kamerala förvaltning har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, samtidigt som styrelsen svarat för en kontinuerlig fakturagranskning med attestansvar.

Den tekniska förvaltningen handläggs av styrelsen

Fastighetsskötsel har utförts i föreningens egen regi av heltidsanställd maskinist Folke Linden.

Jourbevakning under kvällstid samt lördagar och söndagar har utförts av Dygnet Runt service.

Värmeleverans har under perioden skett från Fortums fjärrvärmesystem.

Skötsel av parkanläggningen liksom snöröjning har utförts av Lidingö Trädgårdscenter.

Städning av trapphus och tvättstuga har utförts av Högsätra Städ & Fastighetsservice AB.

Kontroll av parkeringen inom Lojoområdet har skötts av Car Park.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten.

Fastighetsunderhållet 2006 har i stora drag följt den underhållsplan som presenterades vid stämman 2006. Vi har renoverat/bytt ut den sista balkongfasaden, vi har tätat sprickor och målat ytterväggarna i souterrängplanet på de hus som har souterrängvåningar. P-platserna har breddats och fått nya markeringar. Föreningen har också åtgärdat ett mindre antal lägenheter som hade för höga radonvärden. I samtliga dessa har radonvärdena sänkts under gällande gränsvärden.

Asfalteringsprojektet med tillhörande ombyggnationer och upprustningar av planteringar har genomförts i ett något mindre område än vad som planerades. Portar, vägar och planteringar utanför 8 hus (inkl Lojovägen 44) är färdigställda under året, dessutom färdigställdes planteringarna i området som asfalterades 2005. Under arbetets gång har vissa tillägg, som ökat kostnaderna något, gjorts när det gäller arrangemang som murar, gångvägar och ytor för cykelparkeringar gjorts. Totalkostnad för årets arbeten har varit drygt 3 500 000 kronor. Föreningen har varit byggherre för projektet vilket medfört en stor belastning på enskilda styrelsemedlemmar. Styrelsens Agneta Röös har som ansvarig lagt ner ett mycket stort och förtjänstfullt arbete för föreningen.

2006-års asfalterings- och ombyggnadsarbeten har kunnat genomföras utan att föreningens belåning har ökats.

Under sommaren 2006 konstaterades att garagebyggnaden kommer att kräva relativt omfattande renoveringsinsatser under de kommande åren. Ett stort antal pelare och många gjutfogar måste ses över och renoveras. Omfattningen av och den totala kostnaden för nödvändiga insatser kommer att presenteras för medlemmarna under 2007. En rimlig bedömning är att garaget kommer att kräva kostnader om ca 1 miljon kronor per år under 2 – 4 års tid.

Verksamheten 2007

Föreningens skattebörda kommer inte att öka som förväntat vilket i allra högsta grad påverkar vår budget (minskningen beror på att riksdagen beslutat att avskaffa den så kallade särskilda inkomstskatten för bostadsrättsföreningar). Kortsiktigt innebär detta att det inte behövs någon avgiftshöjning under 2007. Långsiktigt innebär det att föreningen kan påskynda genomförandet av ett antal planerade underhållsprojekt.

Sannolikt kan också 2007-års asfalterings- och ombyggnadsarbeten genomföras utan att föreningen behöver öka sin upplåning.

Under året kommer sannolikt föreningens medlemmar att få möjlighet att ta ställning till den fortsatta utvecklingen angående den del av tomten för vilken föreningen sökt en ändring av detaljplanen (Lojobacken). Samtal och förhandlingar med ett antal potentiella köpare och/eller samarbetspartners kommer att föras under året. Ett eventuellt beslut om försäljning eller exploatering i egen regi kan bli aktuellt under 2007. Närvarande medlemmar kommer vid en stämma att fatta det slutgiltiga beslutet när det gäller vad som ska ske med föreningens mark.

Styrelsearbetet 2006

Styrelsen har under året genomfört 16 protokollförda sammanträden (inklusive tre extrasammanträden och ett konstituerande möte).

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 april i Rudboda skolas matsal. Antalet röstberättigade uppgick till strax under 100 medlemmar.

Under året har fem så kallade öppna medlemsmöten genomförts. Mötena har besökts av 60 – 80 personer som under trivsamma former träffat grannar och styrelsen. Vid mötena har styrelsen informerat om aktuella frågor.

Styrelsen har också genomfört sju medlemsmöten riktade till boende som, under året, påverkats av asfalteringsprojektet. Mötena har dels syftat till att ge information om förestående arbeten, dels handlat om att föra en dialog med de boende om utformningen av de ytor som nyplanterats efter att asfaltering och portarrangemang färdigställts.

Fastighetsunderhåll

Fastighetsunderhållet år 2006 har i huvudsak utförts i överensstämmelse med den underhållsplan som redovisades vid senast årsstämma.

Miljöupprustningen har dock betraktats som en investering med en nyttjandeperiod om 30 år.

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	381 620
och balanserade vinstmedel	4 337 957
årets ianspråkstagande av fond för underhåll	- 0
summa	4 719 577

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så,

reservering till underhållsfond enligt stadgar	- 303 000
att i ny räkning överföres	4 416 577

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

Beloppen i dispositionsförslaget samt i resultat- och balansräkning med noter, är utjämnade avseende ören, varför i vissa fall summering kan skilja på en krona.

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSENS INTÄKTER

Not 1

Årsavgifter och hyror	12 427 854	12 114 892
Övriga rörelseintäkter	218 149	521 598
	12 646 003	12 636 490

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader	-1 277 479	-1 197 756
Reparationer	-84 777	-193 695
Periodiskt underhåll	-1 206 861	-3 089 777
Taxebundna kostnader	-4 028 116	-3 607 549
Övriga driftskostnader	-264 166	-176 792
Fastighetsskatt	-853 215	-998 057
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-511 343	-727 687
Personalkostnader	-1 028 787	-781 290
Avskrivningar	-770 341	-630 598
	-10 025 084	-11 403 201

RÖRELSERESULTAT

2 620 919 **1 233 289**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	56 187	44 795
Räntekostnader	-938 856	-953 353
	-882 669	-908 558

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

1 738 250 **324 732**

SKATT

Statlig inkomstskatt	-1 356 630	0
	-1 356 630	0

ÅRETS RESULTAT

381 620 **324 732**

BALANSRÄKNING		2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	31 763 553	28 426 398
Pågående byggnation	Not 4	0	346 683
		31 763 553	28 773 081
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 200	2 200
		2 200	2 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 765 753	28 775 281
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		3 514	17 889
Skattefordringar		0	355 280
Övriga fordringar		61 636	103 958
Förutbetalda kostnader	Not 5	143 270	145 105
Upplupna intäkter		30 764	8 345
		239 184	630 577
KASSA OCH BANK			
Kassaoch bank		2 076 677	2 097 441
SBC klientmedel i SHB		1 126 341	1 533 845
		3 203 018	3 631 286
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 442 202	4 261 863
SUMMA TILLGÅNGAR		35 207 955	33 037 144
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 388 000	1 388 000
Upplåtelseavgifter		28 000	28 000
Fond för yttre underhåll		4 375 866	4 073 866
		5 791 866	5 489 866
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		4 337 957	4 315 225
Årets resultat		381 620	324 732
		4 719 576	4 639 957
SUMMA EGET KAPITAL		10 511 442	10 129 823

		2006-12-31	2005-12-31
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	20 722 648	20 755 772
		20 722 648	20 755 772
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		88 124	198 124
Leverantörsskulder		1 164 204	997 672
Skatteskulder		1 029 943	0
Övriga kortfristiga skulder		155 012	99 691
Upplupna kostnader	Not 8	582 645	241 373
Förutbetalda avgifter och hyror		953 936	614 688
		3 973 864	2 151 549
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		35 207 955	33 037 144
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 tillämpas.

	2006	2005
Byggnader	1,94%	1,94%
Yttre anläggningar	3,33%	
Garage/parkering	10,00%	
Miljöförbättringar	5,00%	5,00%
Markinventarier	20,00%	20,00%

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.

Not 1

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter	12 114 003	12 075 090
Årsavgifter, justering av årsavgifter har utbetalats eller rabatterats		-257 279
Hysesintäkter	313 851	297 081
Parkeringsintäkter	22 865	28 587
Utförda arbeten	195 284	146 117
Skattereduktion		335 929
Övriga intäkter		10 965
	12 646 003	12 636 490

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

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel enligt beställning	21 892	10 619
Fastighetsskötsel gård entreprenad	510 905	487 321
Fastighetsskötsel gård beställ	23 784	57 771
Snöröjning	308 271	224 220
Städning entreprenad	289 128	289 128
Städning enligt beställning	16 163	30 313
Störningsjour och larm	7 292	5 077
Gård	16 306	18 030
Serviceavtal	0	5 164
Förbrukningsmateriel	83 738	70 113
	1 277 479	1 197 756

	2006	2005
Reparationer		
Gemensamma utrymmen		32 300
Tvättstuga	15 310	16 800
Bastu/pool		713
Portar	1 700	
Lås	4 088	
VVS		16 044
Ventilation		2 138
Kabel/satellit-TV		13 557
Fönster		1 128
Parkering	2 049	
Skador		3 775
Vattenskada	61 630	92 173
Övrigt		15 067
	84 777	193 695
Periodiskt underhåll		
Byggnad	24 787	
Lägenheter	302 540	99 963
Lokaler	5 700	
Gemensamma utrymmen	1 438	23 463
Tvättstuga		1 900
Soprum/sophus		40 000
Bastu/pool		2 633
Portar	34 607	
Lås		17 965
VVS		62 311
Värmeanläggning		559 644
Ventilation	41 750	47 806
Elinstallationer	26 683	1 425
Kabel-TV/Satellit-TV	31 630	17 906
Huskropp utvändigt		19 848
Fasad	311 875	570 750
Fönster	1 313	
Balkonger/altaner		12 260
Markytor	348 841	1 605 320
Staket/stängsel	3 576	
Markanläggning	48 575	
Garage/parkering	15 556	
Garage		6 583
Parkering	7 990	
	1 206 861	3 089 777
Taxebundna kostnader		
El	525 072	521 657
Värme	2 780 848	2 340 558
Vatten	383 212	305 666
Sophämtning	253 960	356 254
Grovsopor	85 024	83 414
	4 028 116	3 607 549
Övriga driftskostnader		
Försäkring	141 920	46 379
Kabel-TV/Satellit-TV	122 246	130 413
	264 166	176 792
Fastighetsskatt	853 215	998 057

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2006	2005
Medlemsinformation	13 979	15 656
Telekommunikation	6 770	8 580
Datakommunikation	18 798	20 785
Revisionsarvode extern revisor	31 000	28 750
Föreningskostnader		27 720
Styrelseomkostnader	5 376	16 508
Stämma	9 413	
Föreningens dag	1 669	2 102
Trivselkostnader (inne)	2 343	1 052
Förvaltningsarvode	226 072	278 003
Fastighetsförvaltning		12 597
Juridik		2 500
Administration	45 591	111 451
Korttidsinventarier	13 956	6 720
Övriga förvaltningskostnader		14 071
Konsultarvode	119 674	164 508
Föreningsavgifter ej SBC	7 152	7 134
Avgift till organisationer	9 550	9 550
	511 343	727 687

Anställda och personalkostnader

Föreningen har under året haft en manlig heltidsanställd fastighetsskötare samt hjälp av ett antal sommarbarn. I posten fastighetsskötsel ingår även en post om 15000 från verksamhetsåret 2005.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	189 259	141 784
Teknisk förvaltning	137 000	110 975
Fastighetsskötsel	397 770	329 013
Övriga arvoden	32 000	
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	1 579	915
Sociala kostnader	259 316	198 603
Övriga personalkostnader	11 863	
	1 028 787	781 290

Avskrivningar

Byggnad	600 000	600 000
Förbättringar	155 527	15 785
Markinventarier	14 814	14 813
	770 341	630 598

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

10 025 084 11 403 201

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	38 371 224	38 371 224
Nyanskaffningar	4 107 496	
	42 478 720	38 371 224

Utgående anskaffningsvärde

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-9 944 826	-9 314 228
Årets avskrivningar enligt plan	-770 341	-630 598
	-10 715 167	-9 944 826

Utgående avskrivning enligt plan

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	31 763 553	28 426 398
	7 000 000	7 000 000

Taxeringsvärde	2006	2005
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 BYGGNATION

Pågående nyanläggning, markanläggning	0	346 683
	0	346 683

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2006-12-31	2005-12-31
Dygnet Runt Service	1 350	1 311
Antennservice		1 874
Försäkring	141 920	141 920
	143 270	145 105

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 388 000			1 388 000
Upplåtelseavgifter	28 000			28 000
Fond för yttre underhåll	4 375 866		302 000	4 073 866
Summa bundet eget kapital	5 791 866	0	302 000	5 489 866
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	4 337 957		22 732	4 315 225
Årets resultat	381 620	381 620	-324 732	324 732
Summa fritt eget kapital	4 719 576	381 620	-302 000	4 639 957
Summa eget kapital	10 511 442	381 620	0	10 129 823
Förändring av fond under bundet eget kapital				
Belopp vid årets ingång				4 073 866
Reservering enligt stämmobeslut	302 000		302 000	
Årets ianspråktagande för underhåll	0	0		
Vid årets slut	4 375 866	0	302 000	4 073 866

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2006-12-31	2006-12-31	2005-12-31	
Spintab 2655624547	4,97%	1 500 000	1 500 000	2008-03-26
Stadshypotek AB 02-14220-956708	3,25%	3 296 800	3 351 800	rörlig
Stadshypotek AB 02-14220-416857	5,35%	6 518 752	6 589 608	2008-12-01
Stadshypotek AB 02-14220-444880	5,41%	1 597 090	1 614 358	2007-06-01
Stadshypotek AB 02-14220-907570	3,60%	7 898 130	7 898 130	2010-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		20 810 772	20 953 896	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

-88 124	-198 124
20 722 648	20 755 772

Till föreningens penningmarknadskonto i Handelsbanken finns en beviljad kredit på 3 100 000:-
Krediten har varit outnyttjad under hela verksamhetsåret.

Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER

	2006-12-31	2005-12-31
Vatten nov-dec	61 300	68 000
Sophantering nov-dec	41 400	44 000
Redovisning		323
Claes Mark & Park fa 25145		13 923
Revision	23 762	28 750
Upplupna låneräntor	89 205	86 377
Fortum Värme, dec	336 893	
Styrelsearvode	2 000	
Sociala kostnader	598	
Upplupna semesterlöner	26 190	
Handelsbanken, bankavgifter	1 297	
	<u>582 645</u>	<u>241 373</u>

Lidingö den

22 / 2

2007



Göran Jidell



Görel Malmström



Agneta Rööf



Bo Selander



Torgny Sköldborg

Min revisionsberättelse har lämnats den

21/3

2007



Jörgen Pohl

Örlings PricewaterhouseCoopers
Godkänd revisor

Revisionsberättelse**Till föreningsstämman i****Bostadsrättsföreningen Rudboda**

Org nr 713600-0796

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Rudboda för år 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min vår revision.

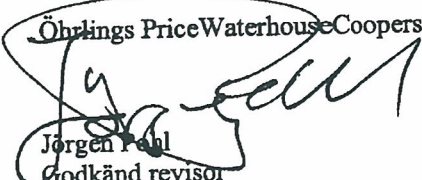
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för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

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

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

Täby/Stockholm 2007-03-02

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers


Jörgen Pahl
Godkänd revisor
Per Blomstrand

