

Brf Rudboda

713600-0796

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2004

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rudboda på Lidingö, bildad 1971, får härmed avge följande berättelse för verksamhetsåret 2004 - 01 - 01 - 2004 - 12 - 31.

Föregående års ordinarie föreningsstämma ägde rum den 22 april 2004. Efter förrättat val har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Torgny Sköldborg, ordförande	vald till stämman 2005
Görel Malmström	vald till stämman 2005
Kenneth Hedenström	vald till stämman 2005
Roger Lundqvist	vald till stämman 2006
Bo Selander	vald till stämman 2006

Suppleanter

Agneta Rööf	vald till stämman 2005
Tom Sacklén	vald till stämman 2005
Kristina Vindelstam	vald till stämman 2006

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers	vald till stämman 2005
Torleif Herrström	vald till stämman 2005

Revisorsuppleant

Per Blomstrand	vald till stämman 2005
----------------	------------------------

Valberedning

Per-Olof Frisk, sammankallande
Susanne Eksell
Anna Haag

Styrelsesammanträden och övriga föreningsaktiviteter

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden, samt ett möte utan dagordning. Under året har fyra öppna föreningsmöten, så kallade söndagsträffar, hållits. Varje möte har innehållit en kortare information från styrelsen om aktuella frågor. Söndagsträffarna har besökts av 50 till 70 medlemmar/boende. Föreningen har under året också genomfört två extrastämmor där beslut fattats om nödvändiga stadgeändringar i syfte att kunna avveckla den inre reparationsfonden.

Föreningens stadgar

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

Övrigt

Beslut har fattats om en avgiftshöjning från 2005-01-01 med 5%. Under december utbetalades inestående medel från den avvecklade inre fonden till medlemmarna.

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 och Lidingö församling 1 st. Under perioden har 13 st bostadsrättslägenheter överlåtits till nya bostadsrättsinnehavaren, efter godkännande av styrelsen. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsuthyrningar. 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 21 187 660

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 Ecuro Ekonomiförvaltning AB, samtidigt som styrelsen svarat för en kontinuerlig fakturagranskning med attestansvar.

Den tekniska förvaltningen handläggs av styrelsen och har till stora delar skötts av suppleanten Tom Sacklén.

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 (Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation) samt i Stockholms Fastighetsägareförening.

Löner, arvoden m m

Löner för maskinist Folke Linden, som arbetar heltid, har varit 287 170 kronor/år.

Enligt stämmobeslut har till styrelsen utbetalats 161 173 kronor för år 2004 och för teknisk förvaltning 100 476 kronor.

Fastighetsunderhåll

Fastighetsunderhållet år 2004 har i huvudsak utförts i överensstämmelse med den underhållsplan som redovisades vid årsstämman 2004. Extra arbeten, såsom omläggning av ytterligare en fasad, har genomförts utöver vad som planerades.

Utgifterna för fastighetsunderhållet år 2004 uppgick till cirka 2 198 000 kronor enligt nedan:

	<u>Budgeterat</u>	<u>Faktisk kostnad</u>
diverse reparationer	300 000 kr	215 000 kr
renovering av fasader (3 hus)	400 000 kr	*606 000 kr
omläggning av tak (2 hus)	500 000 kr	442 000 kr
värme/vatten/ventilation	100 000 kr	**156 000 kr
underhåll målning	30 000 kr	6 000 kr
underhåll grundmurar	150 000 kr	78 000 kr
underhåll kabel-TV	50 000 kr	82 000 kr
underhåll el	30 000 kr	64 000 kr
bokningssystem tvättstugan	100 000 kr	81 000 kr
försäkringsskador	100 000 kr	94 000 kr
entrédörr Lojovägen 44	0 kr	*** 39 000 kr
ventilation tvättstuga/förenings- lokalen	0 kr	335 000 kr
	1 760 000 kr	2 198 000 kr

* 3 hus genomförda

** slutfaktura ovk-besiktning

*** ej budgeterat

**** ej budgeterat som planerat fastighetsunderhåll, anläggningen kommer att redovisas som en investering som skall skrivas av under 20 år (beräknad livslängd är 25 år).

Driftkostnader

Driftkostnaderna inklusive förvaltnings- och personalkostnader ökade från 7 155 591 kronor år 2003 till 7 862 049 kronor för år 2004 motsvarande 10 %. Kostnaderna översteg budgeterade medel med 5 %.

Ökningen på driftsidan kan i huvudsak hänföras till konsultkostnader, fjärrvärmekostnaderna och försäkringspremierna. Under året har föreningen haft relativt höga konsultkostnader avseende rådgivning kring energifrågor och kring frågor som rör den yttre miljön. Dessa kostnader är av engångskaraktär och kommer därmed inte att löpande belasta våra driftkostnader.

Likviditet och lånefinansiering

Likviditeten i föreningen är god. De likvida medlen uppgick vid räkenskapsårets slut till 3 343 434 kronor. Likviditeten har minskat till följd av utbetalning till medlemmarna av 986 275 kronor från den avvecklade inre reparationsfonden

Vid omsättning av lån eftersträvas även att fördela dessa jämt över kommande år för att ge frihet att göra större amorteringar av lån så gott som varje år.

Tidsmässigt skall våra nuvarande lån omsättas åren 2005, 2006, 2007 och 2008.

Amortering av samtliga lån har skett enligt plan med 292 400 kronor.

Räntekostnaderna under 2004 uppgick till 1 125 558 kronor, vilket innebär en minskning med cirka 70.000 kronor jämfört med år 2003. Ränteintäkterna var i stort sett oförändrade.

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1973 enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad med full skatt 0,5 %. Den del av taxeringsvärdet, som avser lokaler, beskattas med 1,0 %.

Inkomstskatt på grund av näringsverksamhet utgår för närvarande inte men kan beräknas träda i kraft för föreningens del år 2006. Reservationer bör göras för ändringar i skattelagstiftningen eller andra ändringar som kan påverka fastighetsskatten. Beräkningar med gällande regler visar att den särskilda inkomstskatten kommer att belasta föreningen med drygt 1 600 000 från 2006 års taxering.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut och stadgar utgår vid varje överlåtelse av bostadsrätt en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet vid varje pantsättning.

Redovisningsprinciper

Följande redovisningsprinciper gäller efter styrelsens beslut i januari 1999:

1. Allt underhåll, d.v.s. utgifter som inte hänförs till om- till- eller nybyggnad kostnadsförs det år underhållet avser.
2. Om- till- eller nybyggnader aktiveras i balansräkningen och hänförs till byggnadens anskaffningsvärde samt skrivs av enligt plan för byggnader.
3. Byggnaden skrivs av med ca 2 % av anskaffningsvärdet. Nya investeringar av maskinell utrustning skrivs med hänsyn till utrustningens beräknade livslängd.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Resultat av verksamheten för 2004 samt föreningens ekonomiska ställning per 2004-12-31 framgår av bifogade resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultatet efter finansiella intäkter och kostnader uppgår till 295 090 kronor.

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	4 309 514
årets resultat	295 090
	4 604 604

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	289 379
i ny räkning överföres	4 315 225
	4 604 604

Budget 2005

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	350 tkr
* Värmesystem	50 tkr
* Renovering av fasaden på 2 hus	600 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	80 tkr
* Underhåll el	100 tkr
* Underhåll målning	50 tkr
* Asfaltering av vägar (provsträcka)	300 tkr

1 910 tkr

Ovanstående förteckning med belopp finns med i den underhållsplan som bifogas årsredovisningen för 2004.

Föreningens budgeterade driftskostnader för år 2005 har sänkts något. Mer betydande sänkningar av kostnaderna uppnås inom områdena sophantering, fjärrvärme och fastighetsförsäkring.

Räntintäkterna kommer att minska beroende på utbetalningen av likvida medel från den avvecklade inre fonden. Ränteutgifterna kommer att minska med cirka 60 000 kronor genom omsättning av lån 2005.

Genom att avgifterna höjdes med 5% från och med årsskiftet har föreningens budget för 2005 förstärkts med knappt 580 000 kronor.

Utbyte av radiatorventiler i samtliga bostäder beräknas kosta ca 600.000 kronor. Denna kostnad tas upp 2005 som en investering med beräknad avskrivningstid av 10 år.

Verksamheten 2005

Styrelsen kommer under året att söka alla möjligheter för att nå varaktiga besparingar i föreningens driftkostnader. Skattesituationen för de kommande åren gör att föreningens budget måste förstärkas med ytterligare 1 000 000 kronor/år (en miljon kronor), utöver den genomförda avgiftsökningen, om inte motsvarande besparingar kan göras.

Styrelsen kommer till 2005 års stämma att föreslå besparingar avseende tv-utbudet som innebär att föreningens kostnader minskar med ca 200 000 kronor per helår.

Under 2005 kommer det också att visa sig vilka besparingar de nya termostatventilerna ger. I budgeten för 2005 har styrelse inte in-tecknat några besparingar eftersom vårt beslutsunderlag ännu är för ofullständigt. Ett rimligt antagande är dock att föreningen kommer att kunna minska sina kostnader med 150 - 200 000 per år.

Kostnaderna för sophantering kommer enligt budgeten för 2005 att minska med ca 150 000 kronor. Inom detta område råder en stor osäkerhet om de politiska beslut som kan komma att påverka kostnaderna. Styrelsen räknar dock med att föreningen kommer att spara ca 100 000 kronor per år på den förändrade hanteringen.

Upphandlingen av ny fastighetsförsäkring under 2004 innebar att föreningens försäkringskostnader minskar med ca 100 000 per år.

Sammantaget anser styrelsen att föreningen under året kommer att minska driftkostnaderna med drygt 500 000 kronor. Dessa besparingar är inte av engångskaraktär.

Under 2005 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.

		2004-01-01 -2004-12-31	2003-01-01 -2003-12-31
Resultaträkning	Not		
Föreningens intäkter	1	11 803 684	11 737 790
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 987 704	-3 211 401
Driftskostnader	3	-6 628 976	-6 009 197
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-558 009	-474 556
Personalkostnader	5	-675 065	-671 839
Avskrivningar	6	-600 000	-600 000
Resultat före finansiella poster		1 353 930	770 797
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	66 718	90 923
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 125 558	-1 193 915
Resultat efter finansiella poster		295 090	-332 195
Årets resultat		295 090	-332 195

Balansräkning

Not

2004-12-31

2003-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	21 667 225	22 267 225
Mark		7 000 000	7 000 000
Maskiner och inventarier	10	389 771	0
		29 056 996	29 267 225

Finansiella anläggningstillgångar

Värdepapper		2 200	2 200
Summa anläggningstillgångar		29 059 196	29 269 425

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		165	2 868
Kundfordringar		1 376	0
Övriga fordringar	11	488 291	592 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	139 137	245 427
		628 969	840 339

Kassa och bank

Kassa och bank		2 129 517	3 158 612
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		345 332	957 100
Avräkningskonto tidigare förvaltare		868 585	0
		3 343 434	4 115 712

Summa omsättningstillgångar

3 972 403

4 956 051

Summa tillgångar

33 031 599

34 225 476

Balansräkning

Not

2004-12-31

2003-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Insatser

1 388 000

1 388 000

Yttre reparationsfond

3 784 487

3 784 487

Summa bundet eget kapital

5 172 487

5 172 487

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 309 514

4 641 708

Årets resultat

295 090

-332 195

Summa fritt eget kapital

4 604 604

4 309 513

Summa eget kapital

9 777 091

9 482 000

Långfristiga skulder

Fastighetslån

14

20 908 896

21 146 752

Mottagna depositioner

1 200

1 200

Övriga skulder

28 000

28 000

Summa långfristiga skulder

20 938 096

21 175 952

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

86 424

432 326

Övriga skulder

15

367 369

1 358 865

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

1 862 619

1 776 333

Summa kortfristiga skulder

2 316 412

3 567 524

Summa eget kapital och skulder

33 031 599

34 225 476

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

32 868 000

32 868 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år med följande undantag. Reservering till föreningen fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Behörigt organ är stämman enligt föreningens stadgar.

Den inre reparationsfonden har avskaffats.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Föreningens anläggningstillgångar består (främst) av byggnad och mark.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad och inventarier görs systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2004-12-31	2003-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter	1 590	90
Hysesintäkter lokaler	54 784	51 124
Hysesintäkter p-platser	114 000	114 400
Hysesbortfall ./.	-15 481	-5 785
Årsavgifter bostäder	11 575 176	11 575 176
Övriga ersättningar/intäkter	115 001	64 985
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	61 475	40 661
Avsättning inre rep.fond	-102 861	-102 861
	11 803 684	11 737 790

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	156 131	95 117
Reparationer och underhåll enl underh.pl	1 831 572	3 116 284
	1 987 703	3 211 401

3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	326 067	224 937
Yttre renhållning och snöröjning	766 126	542 535
Fastighetsel	386 185	422 817
Uppvärmning	2 723 912	2 545 271
Vatten	473 560	457 942
Sophämtning	437 899	491 664
Fastighetsförsäkringar	235 527	181 187
Självrisk/rep. försäkringsskador	-37 296	-171 667
Kabel-TV	301 727	315 351
Fastighetsskatt	914 793	889 160
Teknisk förvaltning	100 476	110 000
	6 628 976	6 009 197

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	112 212	161 202
Revisionsarvode	29 813	32 125
Förvaltningsarvode	228 532	224 640
Övriga externa tjänster	187 451	56 589
	558 008	474 556

5 Personalkostnader

Styrelsearvode	161 173	157 784
Löner	291 788	277 585
Kostnadsersättningar	1 298	742
Sociala avgifter	171 301	189 052
Uttagsskatt	49 506	46 675
	675 066	671 838

Föreningen har under året haft en heltidsanställd fastighetsskötare.

6 Avskrivningar

Byggnad	600 000	600 000
---------	---------	---------

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	-57 278	-84 328
Överskatteränta ej skattepliktig	-9 440	-6 595
	-66 718	-90 923

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	1 125 558	1 193 915
----------------	-----------	-----------

9 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	30 981 453	30 981 453
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	30 981 453	30 981 453

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-8 714 228	-8 114 228
Årets avskrivningar enligt plan	-600 000	-600 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 314 228	-8 714 228

Utgående bokfört värde	21 667 225	22 267 225
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	107 309 000	114 774 000
Taxeringsvärden mark	84 337 000	58 892 000
	191 646 000	173 666 000

10 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden

Lekutrustning	74 063	0
Värme/ventilation tvättstuga o föreningslokal	315 708	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	389 771	0

Utgående bokfört värde	389 771	0
-------------------------------	----------------	----------

Lekutrustning avskrivs fr o m 2005 i 5 år.
Värme/ventilationen avskrivs fr o m 2005 i 20 år.

11 Övriga fordringar

Skattefordran	475 694	592 044
Övriga fordringar	12 597	0
	488 291	592 044

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga interimfordringar	139 137	245 427
--------------------------	---------	---------

13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 388 000	3 784 487	4 641 707	-332 195
Disposition av föregående års resultat			-332 195	332 195
Årets resultat				295 090
Belopp vid årets utgång	1 388 000	3 784 487	4 309 512	295 090

14 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

Spintab - 4,63 % - 2005-12-03	1 340 130	1 360 770
Spintab - 6,51 % - 2005-02-22	3 730 000	3 790 000
Spintab - 5,65 % - 2006-06-08	3 461 800	3 571 800
Spintab - 5,02 % - 2004-05-07	0	2 877 276
Spintab - 4,97 % - 2008-03-26	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek - 5,35 % - 2008-12-01	6 660 464	6 731 320
Stadshypotek - 5,41 % - 2007-06-01	1 631 626	1 648 894
Stadshypotek - 2,50 % - rörligt	2 863 640	0
Kortfristig del	-278 764	-333 308
	20 908 896	21 146 752

15 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	278 764	333 308
Källskatt	39 099	39 281
Inre reparationsfond	0	986 276
Uttagsskatt	49 506	0
	367 369	1 358 865

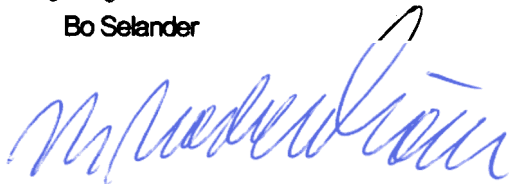
16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	11 493	5 494
Upplupna sociala avgifter	64 157	68 007
Upplupna utgiftsräntor	116 327	123 010
Förutbetalda hyror och avgifter	872 070	519 735
Upplupna övriga kostnader	798 572	1 060 087
	1 862 619	1 776 333

Lidingö 2005-04-04



Bo Selander



Kenneth Hedenström



Görel Malmström

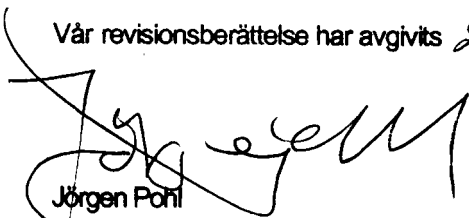


Torgny Sköldborg
ordf.

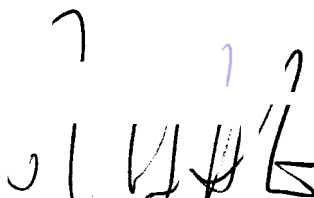


Roger Lundkvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2005-04-08



Jörgen Pohl
Godkänd revisor



Torleif Herrström
Revisor