



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Rudboda

Årsredovisning

Rudboda Bostadsrättsförening

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-21 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Görel Malmström	Ordförande
Barry Olivefeldt	Vice ordförande
Susanne M Hård af Segerstad	Ledamot
Andreas Mörk	Ledamot
Christer Sundelius	Ledamot
Sophia Charlotta Barthelson	Suppleant
Lars Alexander Hagbard Sylvan	Suppleant
Tom Sacklén	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Alexander Hagbard Sylvan, Görel Malmström, Barry Olivefeldt och Christer Sundelius.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Pohl
Cathrine Sköld
Emma Colerus

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Valberedning

Peter Aullo
Irena Blute
Marianne Sjöberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-03.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-04. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2018-11-01. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2018-02-15. Extra stämma med anledning av beslut om badrumsstandard efter genomfört stambyte.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kv. Lojo nr 1	1971	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1971 - 1973 och består av 24 flerbostadshus.

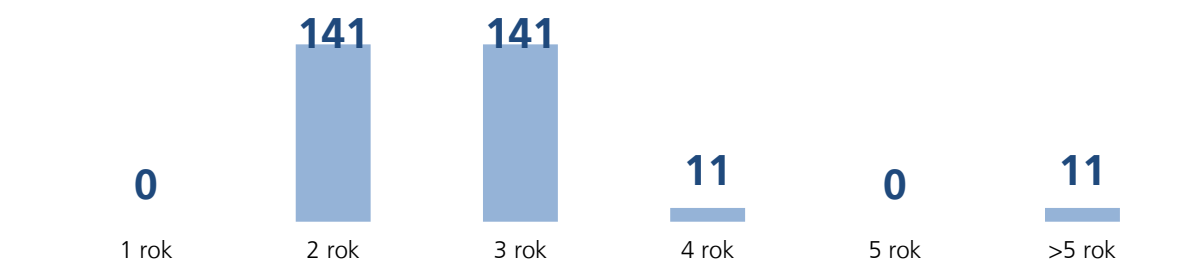
Värdeåret är 1973.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	200 m ²	2019

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	70 kvm med pentry

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades februari 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

Planerat underhåll	År	Kommentar
Isolering vindar	2017	2019
Byte takfläktar	2017	2022
stambyte	2017	2021
Byte lås portar	2019	2022
Omläggning 2 tak	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fuktskaderisk	Anticimex
Larm garage	Securitas Direct
Tvättstuga	Entema
Tv och bredband	Comhem

Övrig information

Samtal pågår om utvecklingen av föreningens värme- och el-system. Styrelsen räknar med att under 2019 ta fram förslag som rör sol-el och uppgradering av värmesystem.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har fattat beslut om genomförande av ett lånefinansierat stambyte. Totalkostnaden beräknas till ca 85 miljoner fram till 2021. För att hantera ökade kapitalkostnader kommer planeras en avgiftshöjning 2020 på 10% och 2021 på 5% utöver den beslutade höjningen 2019.

Huruvida föreningen kommer att kunna genomföra den planerade tomtaffären med PEAB under de kommande åren beror helt på kommunens beslut om en ändring av gällande detaljplan. Om den planerade tomtaffären kan genomföras minskar föreningen upplåningsbehov för det planerade stambytet.

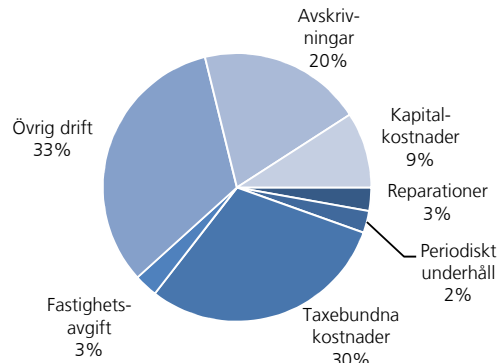
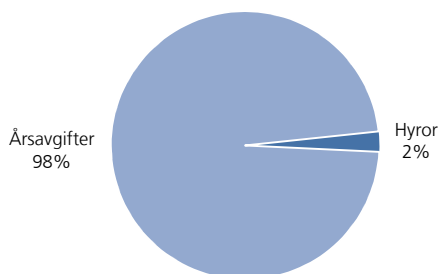
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 772 719	2 311 358
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	14 851 555	14 717 268
Finansiella intäkter	237	250
Ökning av långfristiga skulder	4 550 607	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 855 900	493 346
	21 258 299	15 210 864
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	11 695 236	11 612 862
Finansiella kostnader	1 485 958	1 303 686
Ökning av materiella anläggningstillgångar	8 523 442	1 516 070
Ökning av kortfristiga fordringar	137 694	79 446
Minskning av långfristiga skulder	0	237 440
	21 842 331	14 749 503
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 188 687	2 772 719
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-584 032	461 361

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I februari beslöt en extrastämma om att föreningen ska återställa utrustning och ytskikt i badrum efter stambyte i enlighet med förslag till stämman.

Under våren genomfördes en upphandling av entreprenör för stambyte i ca 20 lägenheter hösten 2018

Föreningen har vid 2 stämmor beslutat om att ändra namn från Rudboda brf till Brf Lojohöjden, i samband med detta beslut ändrades också stadgarna så att de följer gällande lagstiftning bland annat gällande tid för kallelse till extra stämma.

Under vintern/våren 2018 genomfördes en rensning av äldre dokument i enlighet med GDPR. Styrelsen antog också en policy avseende hantering av personuppgifter

Hösten 2018 genomfördes stambyten i 22 lägenheter. Upphandling av entreprenör för genomgående stambyte 2019-2021 påbörjades.

Under året har balkongpaneler på ca 120 lägenheter bytts, resterande paneler på övre planet byts våren 2019.

Tre takfläktar har bytts under året.

Tilläggsisolering av vindar har gjorts i 10 hus.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 304 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 24 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 374

Tillkommande medlemmar: 34

Avgående medlemmar: 33

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 375

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	640	634	600	592
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 250	2 261	2 253	2 258
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 935	3 734	3 744	3 622
Elkostnad/m ² totalyta	22	18	17	18
Värmekostnad/m ² totalyta	130	123	119	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	9	17	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	55	48	58	65
Soliditet (%)	2	4	6	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 569	-1 295	-1 364	-1 378
Nettoomsättning (tkr)	14 852	14 713	13 918	13 724

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

Förändringar 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	5 086 447	-275 081	0	5 361 528
S:a bundet eget kapital	6 502 447	-275 081	0	6 777 528
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 382 526	275 081	-1 295 035	-1 362 572
Årets resultat	-1 568 745	-1 568 745	1 295 035	-1 295 035
S:a ansamlad förlust	-3 951 271	-1 293 664	0	-2 657 607
S:a eget kapital	2 551 176	-1 568 745	0	4 119 922

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 568 745
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 023 705
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-358 820
summa balanserat resultat	-3 951 270

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

447 148
-3 504 122

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	14 851 555	14 712 607
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	4 660
Summa rörelseintäkter		14 851 555	14 717 268
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-9 088 706	-9 471 438
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 323 276	-1 347 966
Personalkostnader	Not 6	-1 283 254	-793 458
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 239 342	-3 096 005
Summa rörelsekostnader		-14 934 578	-14 708 867
RÖRELSERESULTAT		-83 024	8 401
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		237	250
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 485 958	-1 303 686
Summa finansiella poster		-1 485 721	-1 303 436
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 568 745	-1 295 035
ÅRETS RESULTAT		-1 568 745	-1 295 035

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	94 169 470	91 056 302
Pågående byggnation	Not 9	2 213 707	0
Maskiner	Not 10	518 997	548 223
Inventarier	Not 11	33 875	47 425
Summa materiella anläggningstillgångar		96 936 049	91 651 949
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	2 200	2 200
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	100 000	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		102 200	102 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		97 038 249	91 754 149
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 314	23 518
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 14	2 469 728	3 020 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	565 898	441 552
Summa kortfristiga fordringar		3 038 939	3 485 277
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 038 939	3 485 277
SUMMA TILLGÅNGAR		100 077 188	95 239 426

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 416 000	1 416 000
Fond för yttre underhåll	Not 16	5 086 447	5 361 528
Summa bundet eget kapital		6 502 447	6 777 528
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 382 526	-1 362 572
Årets resultat		-1 568 745	-1 295 035
Summa fritt eget kapital		-3 951 271	-2 657 607
SUMMA EGET KAPITAL		2 551 176	4 119 922
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 17	6 827 194	6 996 975
Skulder till kreditinstitut	Not 18,19	81 956 261	77 235 873
Summa långfristiga skulder		88 783 455	84 232 848
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 18,19	279 612	279 612
Leverantörsskulder		2 822 589	1 084 451
Skatteskulder		10 391	3 703
Övriga skulder		3 024 692	3 016 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 605 273	2 502 247
Summa kortfristiga skulder		8 742 557	6 886 657
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 077 188	95 239 426

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

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

Avskrivningar	2018	2017
Maskiner	10 år	10 år
Stomme & grund	100 år	100 år
Yttertak	20 år	20 år
Fönster, dörrar & portar	35-60 år	35-60 år
Stomkomplettering förening	10-50 år	10-50 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel inkl svagström	50 år	50 år
Garage (skrivs av från och med oktober 2015)	40 år	40 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	14 492 179	14 352 827
Hyror lokaler	218 251	219 314
Hyror parkering moms	31 292	29 724
Hyror parkering	109 951	110 851
Hyror förråd	0	-156
Öresutjämning	-119	48
	14 851 555	14 712 607

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Övriga intäkter	0	4 660
		0	4 660
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	474 848
	Fastighetsskötsel beställning	41 443	11 348
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	626 652	711 681
	Fastighetsskötsel gård beställning	22 356	211 267
	Snöröjning/sandning	183 524	121 584
	Städning entreprenad	340 056	334 633
	Städning enligt beställning	122 612	2 813
	OVK Obl. Ventilationskontroll	115 000	0
	Myndighetstillsyn	975	17 265
	Bevakning	59 798	193 835
	Gemensamma utrymmen	3 704	7 634
	Sophantering	12 663	0
	Gård	1 888	13 956
	Serviceavtal	18 571	76 350
	Förbrukningsmateriel	72 822	67 309
	Störningsjour och larm	114 826	391 418
		1 736 889	2 635 940
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	33 504	57 060
	Brf Lägenheter	0	87 242
	Tvättstuga	42 872	5 683
	Sophantering/återvinning	0	5 923
	Entré/trapphus	68 787	17 872
	Lås	62 442	9 337
	VVS	50 289	118 124
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 618
	Ventilation	22 359	6 900
	Elinstallationer	44 060	32 135
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	28 703	0
	Tak	6 843	0
	Fönster	0	9 681
	Balkonger/altaner	22 400	4 800
	Mark/gård/utemiljö	62 468	0
	Garage/parkering	11 935	12 000
	Skador/klotter/skadegörelse	10 000	10 908
	Vattenskada	0	50 183
		466 662	432 465
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	66 250	258 594
	Lokaler	0	79 981
	Entré/trapphus	0	72 375
	VVS	0	26 875
	Ventilation	0	11 900
	Elinstallationer	0	32 301
	Fönster	0	151 875
	Mark/gård/utemiljö	376 888	0
	Garage/parkering	4 010	0
		447 148	633 901

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts	2018	2017
	Taxebundna kostnader		
	El	597 720	486 687
	Värme	3 526 500	3 343 734
	Vatten	384 563	248 281
	Sophämtning/renhållning	405 320	355 267
	Grovsopor	12 250	0
		4 926 353	4 433 969
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	411 388	389 679
	Kabel-TV	619 725	467 424
	Bredband	7 963	12 170
		1 039 076	869 273
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	472 578	465 890
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	9 088 706	9 471 438

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	4 500	3 300
	Tele- och datakommunikation	21 642	17 552
	Juridiska åtgärder	0	13 125
	Inkassering avgift/hyra	2 125	5 525
	Hyresförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	101 500	75 000
	Föreningskostnader	51 037	14 924
	Styrelseomkostnader	0	14 008
	Fritids- och trivselkostnader	14 382	5 438
	Studieverksamhet	0	1 007
	Förvaltningsarvode	342 847	330 394
	Förvaltningsarvoden övriga	0	850
	Administration	55 524	12 067
	Korttidsinventarier	44 693	50 163
	Konsultarvode	666 420	774 606
	Tidningar facklitteratur	1 007	0
	Föreningsavgifter	6 688	6 600
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 910	21 400
	OBS konto	0	2 006
		1 323 276	1 347 966

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	467 394	589 700
	Löner	547 691	47 294
	Kostnadsersättningar	538	0
	Sociala kostnader	216 769	156 364
	Övriga personalkostnader	5 862	100
		1 283 254	793 458

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Stomme och grund K3	224 623	224 623
	Yttertak K3	47 072	47 072
	Fönster/dörrar och portar K3	692 502	692 502
	Stomkomplettering förening K3	475 801	414 168
	Stomkomplettering medlem K3	100 459	92 944
	Stamledningar VA K3	65 880	30 981
	Värmesystem K3	102 828	97 578
	Fastighetsel inkl. svagström K3	52 668	52 668
	Sekundärbyggnader K3	924 505	924 505
	Utemiljö allmänt K3	461 349	445 099
	Maskiner	78 105	60 313
	Inventarier	13 550	13 550
		3 239 342	3 096 005

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	122 426 743	119 875 930
	Nyanskaffningar	6 260 856	2 550 813
	Utgående anskaffningsvärde	128 687 599	122 426 743
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-31 370 441	-28 348 300
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 147 687	-3 022 141
	Utgående avskrivning enligt plan	-34 518 129	-31 370 441
	Planenligt restvärde vid årets slut	94 169 470	91 056 302
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 000 000	7 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	211 200 000	211 200 000
	Taxeringsvärde mark	146 413 000	146 413 000
		357 613 000	357 613 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	351 000 000	351 000 000
	Lokaler	6 613 000	6 613 000
		357 613 000	357 613 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	2 213 707	0
		2 213 707	0

Not 10 MASKINER		2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		744 390	603 133
Nyanskaffningar		48 879	141 257
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		793 269	744 390
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-196 167	-135 854
Årets avskrivningar enligt plan		-78 105	-60 313
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-274 272	-196 167
Redovisat restvärde vid årets slut		518 997	548 223

Not 11 INVENTARIER		2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		84 935	84 935
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		84 935	84 935
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-37 510	-23 960
Årets avskrivningar enligt plan		-13 550	-13 550
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-51 060	-37 510
Redovisat restvärde vid årets slut		33 875	47 425

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2018-12-31	2017-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige		2 200	2 200
		2 200	2 200

Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		Bokfört värde 2018-12-31	Verkligt värde 2018-12-31	Bokfört värde 2017-12-31
Aktiekapital Lojobacken AB	Nominellt värde 100 000	100 000	100 000	100 000
		100 000	100 000	100 000

Not 14 ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto		47 488	42 488
Klientmedel hos SBC		2 188 687	2 772 719
Fordringar		205 000	205 000
Fordringar kreditfakturor		28 553	0
		2 469 728	3 020 207
Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2018-12-31	2017-12-31
Försäkring		346 484	325 317
Kabel-TV		208 354	116 235
Serviceavtal		9 259	0
Bevakning		1 801	0
		565 898	441 552
Not 16 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		5 361 528	5 750 539
Reservering enligt stadgar		358 820	358 820
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-633 901	-747 831
Vid årets slut		5 086 447	5 361 528
Not 17 CHECKRÄKNINGSKREDIT		2018-12-31	2017-12-31
	Räntesats		
Beviljad kredit	0,000 %	7 000 000	7 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	1,400 %	6 827 193	6 996 975

Not 18 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,600 %	5 000 000	0	2023-06-01
Handelsbanken	1,300 %	6 000 000	6 000 000	2021-01-30
Handelsbanken	1,530 %	4 000 000	4 000 000	2020-04-30
Handelsbanken	1,250 %	2 500 000	2 500 000	2019-01-30
Handelsbanken	1,490 %	300 000	340 000	2019-04-30
Handelsbanken	1,610 %	9 900 000	9 900 000	2020-04-30
Handelsbanken	1,610 %	5 100 000	5 100 000	2020-04-30
Handelsbanken	1,530 %	20 000 000	20 000 000	2022-09-01
Handelsbanken	1,300 %	5 000 000	5 000 000	2021-01-30
Handelsbanken	1,490 %	9 750 000	9 850 000	2019-04-30
Handelsbanken	1,420 %	5 926 834	5 987 466	2021-09-30
Handelsbanken	1,420 %	7 720 425	7 799 405	2021-09-30
Handelsbanken	1,100 %	1 038 614	1 038 614	2019-03-20
Summa skulder till kreditinstitut		82 235 873	77 515 485	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-279 612	-279 612	
		81 956 261	77 235 873	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 837 813 kr.

Not 19 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	95 000 000	85 000 000

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
El	119 621	96 717
Värme	529 891	504 597
Vatten	84 165	34 554
Sophämtning	72 222	60 085
Extern revisor	77 000	60 000
Arvoden	261 900	255 000
Sociala avgifter	82 289	80 121
Ränta	79 101	81 968
Avgifter och hyror	1 162 053	1 179 577
Konsultkostnader	44 250	81 300
Pension	46 553	46 553
Serviceavtal	0	21 775
VVS	4 000	0
Semesterlön	42 228	0
	2 605 273	2 502 247

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Stambyte av ca 100 lägenheter kommer att påbörjas i april 2019. Föreningen kommer att öka sin upplåning med ca 30 miljoner under året.

Avgifterna kommer att höjas med 5 % från 2019-07-01

Styrelsen räknar med att kommunen fullföljer arbetet med ett förslag till ny detaljplan för del av föreningens tomt.

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 9 / 4 2019


Görel Malmström
Ordförande

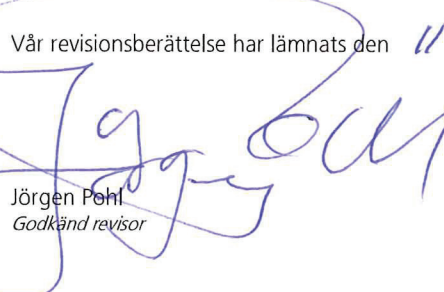

Susanne M Hård af Segerstad
Ledamot


Christer Sundelius
Ledamot


Barry Olivefeldt
Vice ordförande


Andreas Mörk
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 2019


Jörgen Pohl
Godkänd revisor


Cathrine Sköld
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rudboda Bostadsrättsförening, för år 2018.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den kvalificerade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som kvalificerad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Rudboda Bostadsrättsförening, för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som kvalificerad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

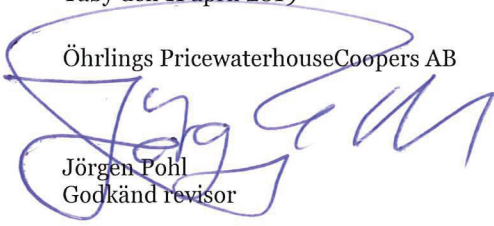
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den kvalificerade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den kvalificerade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

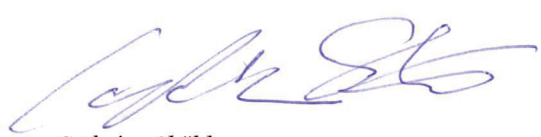
Täby den 11 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jörgen Pohl
Godkänd revisor

Lidingö den 12 april 2019



Cathrine Sköld
Revisor