



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Rudboda

Årsredovisning

Rudboda Bostadsrättsförening

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2018 och 2030.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 2016-04-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Görel Malmström	Ordförande
Susanne MHård af Segerstad	Ledamot
Andreas Mörk	Ledamot
Barry Olivefeldt	Ledamot
Christer Sundelius	Ledamot

Lisa Holvid	Suppleant
Tom Sacklén	Suppleant
Anita Veronica Wallmark	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Pohl	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Cathrine Sköld	Ordinarie Intern	
Emma Colerus	Suppleant Intern	

Valberedning
Peter Aullo
Irena Blute
Yvonne Ångström

Sammanställande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-04.

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.

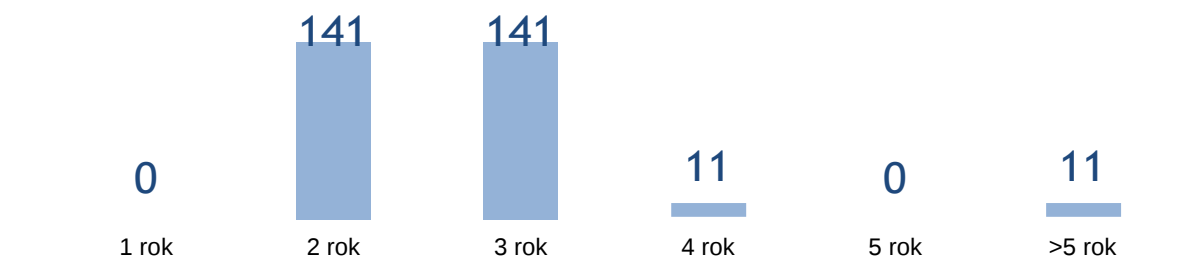
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

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 2018 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades mars 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2018	
Balkongpaneler	2015 - 2020	10-25 per år
Träfasader målning	2014 - 2020	2-5 fasader per år
Planerat underhåll	År	Kommentar
Isolering vindar	2017	2020
Byte takfläktar	2017	2022
stambyte	2017	2021
Byte lås lägenhetsdörrar	2019	2022

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

Föreningens ekonomi

Frågan om den långsiktiga ekonomin är beroende av om och när föreningen kan genomföra den planerade tomtaffären med PEAB. Ett genomförande innebär att föreningen får ett tillskott på ca 90 miljoner kronor. I skrivande stund pågår kommunens arbete med att göra klart om och hur mark intill föreningens mark ska bebyggas. Nytt samråd kring denna del av aktuellt planområde planeras till kv 2 2018.

Ett i lagakraftvunnet beslut om ny detaljplan för föreningens tomt kan påräknas, tidigast, kv 1 2019 - tidpunkt för beslut dock beroende av kommunens planer avseende kringliggande mark som utgör del av samma planområde. Föreningen och PEAB har begärt att plan för den del som rymmer föreningens mark bör kunna tas separat under 2018. Dock högst osäkert om så kommer att ske.

Styrelsen kommer att under andra halvåret revidera den långsiktiga planen beroende på utfall av den pågående planprocessen med avseende på föreningens mark.

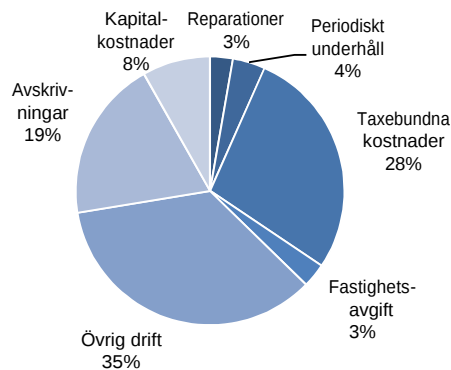
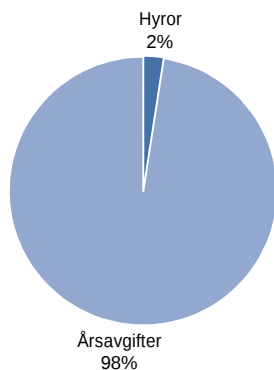
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-04-01 med 4%.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 311 358	1 516 601
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	14 717 268	13 931 179
Finansiella intäkter	250	734
Minskning kortfristiga fordringar	0	56 262
Ökning av långfristiga skulder	0	2 756 986
Ökning av kortfristiga skulder	493 346	0
	15 210 864	16 745 161
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	11 612 862	10 644 465
Finansiella kostnader	1 303 686	1 571 915
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 516 070	993 030
Ökning av kortfristiga fordringar	79 446	0
Minskning av långfristiga skulder	237 440	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 740 993
	14 749 503	15 950 404
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 772 719	2 311 358
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	461 361	794 757

*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 1 315 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

Första beslut om namnändring till Brf Lojohöjden antaget enhälligt vid ordinarie stämma 4 maj
4 utförda partiella stambyten
6 hus tilläggsisolerade på vind
Målning av 30 balkongfasader på nedre plan
2 lägenheter har fått ventilerade golv i samband med renovering där fukt konstaterats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 304 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 20 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 368
Tillkommande medlemmar: 24
Avgående medlemmar: 18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 374

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	634	600	592	590
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 261	2 253	2 258	2 255
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 734	3 744	3 622	3 182
Elkostnad/m ² totalyta	18	17	18	18
Värmekostnad/m ² totalyta	123	119	118	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	9	17	17	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	48	58	65	60
Soliditet (%)	4	6	7	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 235	-1 364	-1 378	-856
Nettoomsättning (tkr)	14 713	13 918	13 724	13 664

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	5 361 528	-389 011	0	5 750 539
S:a bundet eget kapital	6 777 528	-389 011	0	7 166 539
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 362 572	389 011	-1 363 870	-387 712
Årets resultat	-1 295 035	-1 295 035	1 363 870	-1 363 870
S:a ansamlad förlust	-2 657 607	-906 024	0	-1 751 583
S:a eget kapital	4 119 922	-1 295 035	0	5 414 957

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 295 035
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 003 751
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-358 820
summa balanserat resultat	-2 657 606

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

<u>633 901</u>
-2 023 705

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	14 712 607	13 918 471
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 660	12 708
Summa rörelseintäkter		14 717 268	13 931 179
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-9 471 438	-8 858 079
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 347 966	-1 237 154
Personalkostnader	Not 6	-793 458	-549 233
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 096 005	-3 079 403
Summa rörelsekostnader		-14 708 867	-13 723 868
RÖRELSERESULTAT		8 401	207 311
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		250	734
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 303 686	-1 571 915
Summa finansiella poster		-1 303 436	-1 571 181
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 295 035	-1 363 870
ÅRETS RESULTAT		-1 295 035	-1 363 870

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	91 056 302	91 527 630
Pågående byggnation	Not 9	0	1 176 001
Maskiner och inventarier	Not 10	595 648	528 254
Summa materiella anläggningstillgångar		91 651 949	93 231 884
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 200	2 200
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	100 000	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		102 200	102 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		91 754 149	93 334 084
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		23 518	31
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	3 020 207	2 470 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	441 552	474 401
Summa kortfristiga fordringar		3 485 277	2 944 470
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 485 277	2 944 470
SUMMA TILLGÅNGAR		95 239 426	96 278 555

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 416 000	1 416 000
Fond för yttre underhåll	Not 15	5 361 528	5 750 539
Summa bundet eget kapital		6 777 528	7 166 539
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 362 572	-387 712
Årets resultat		-1 295 035	-1 363 870
Summa fritt eget kapital		-2 657 607	-1 751 583
SUMMA EGET KAPITAL		4 119 922	5 414 957
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 16	6 996 975	6 954 803
Skulder till kreditinstitut	Not 17,18	77 235 873	77 515 485
Summa långfristiga skulder		84 232 848	84 470 288
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 17,18	279 612	279 612
Leverantörsskulder		1 084 451	811 476
Skatteskulder		3 703	0
Övriga skulder		3 016 644	3 000 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 502 247	2 301 441
Summa kortfristiga skulder		6 886 657	6 393 311
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 239 426	96 278 555

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Årsavgifter och hyror aviseras 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 (BFNAR 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	2017	2016
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

	2017	2016
Årsavgifter	14 352 827	13 577 349
Hyror lokaler	219 314	218 500
Hyror parkering moms	29 724	10 124
Hyror parkering	110 851	112 555
Hyror förråd	-156	0
Öresutjämning	48	-58
	14 712 607	13 918 471

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
	Övriga intäkter	4 660	12 708
		4 660	12 708
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	474 848	454 233
	Fastighetsskötsel beställning	11 348	5 643
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	711 681	565 993
	Fastighetsskötsel gård beställning	211 267	10 696
	Snöröjning/sandning	121 584	174 182
	Städning entreprenad	334 633	334 140
	Städning enligt beställning	2 813	0
	Hissbesiktning	0	6 153
	Myndighetstillsyn	17 265	0
	Bevakning	193 835	145 876
	Gemensamma utrymmen	7 634	0
	Garage	0	188
	Gård	13 956	0
	Serviceavtal	76 350	28 510
	Förbrukningsmateriel	67 309	35 418
	Störningsjour och larm	391 418	2 519
	Brandskydd	0	18 908
	Fordon	0	11 236
		2 635 940	1 793 694
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	57 060	32 831
	Brf Lägenheter	87 242	26 609
	Förskola	0	38 451
	Gemensamma utrymmen	0	53 471
	Tvättstuga	5 683	41 389
	Sophantering/återvinning	5 923	0
	Entré/trapphus	17 872	23 464
	Lås	9 337	4 944
	VVS	118 124	18 415
	Värmeanläggning/undercentral	4 618	5 160
	Ventilation	6 900	75 646
	Elinstallationer	32 135	35 428
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 755
	Fasad	0	2 888
	Fönster	9 681	0
	Balkonger/altaner	4 800	500
	Mark/gård/utemiljö	0	20 187
	Garage/parkering	12 000	84 687
	Skador/klotter/skadegörelse	10 908	12 867
	Vattenskada	50 183	1 700
		432 465	485 392

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts	2017	2016
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	258 594	247 615
	Lokaler	79 981	0
	Gemensamma utrymmen	0	34 749
	Vind	0	76 288
	Entré/trapphus	72 375	0
	VVS	26 875	0
	Ventilation	11 900	0
	Elinstallationer	32 301	0
	Tak	0	25 875
	Fönster	151 875	0
	Balkonger/altaner	0	299 785
	Mark/gård/utemiljö	0	45 874
	Garage/parkering	0	17 645
		633 901	747 831
	Taxebundna kostnader		
	El	486 687	459 802
	Värme	3 343 734	3 226 542
	Vatten	248 281	460 966
	Sophämtning/renhållning	355 267	374 506
	Grovsopor	0	26 424
		4 433 969	4 548 240
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	389 679	355 402
	Kabel-TV	467 424	466 932
	Bredband	12 170	8 986
		869 273	831 320
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	465 890	451 602
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	9 471 438	8 858 079
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	3 300	3 300
	Tele- och datakommunikation	17 552	11 313
	Juridiska åtgärder	13 125	0
	Inkassering avgift/hyra	5 525	2 550
	Hyresförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	75 000	81 938
	Föreningskostnader	14 924	23 758
	Styrelseomkostnader	14 008	21 519
	Fritids- och trivselkostnader	5 438	23 219
	Studieverksamhet	1 007	6 964
	Förvaltningsarvode	330 394	321 577
	Förvaltningsarvoden övriga	850	1 244
	Administration	12 067	48 456
	Korttidsinventarier	50 163	30 811
	Konsultarvode	774 606	643 267
	Föreningsavgifter	6 600	6 538
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	21 400	10 700
	OBS konto	2 006	0
		1 347 966	1 237 154

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader Föreningen har under året haft timanställd personal.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	589 700	422 300
	Löner	47 294	18 816
	Kostnadsersättningar	0	111
	Sociala kostnader	156 364	108 006
	Övriga personalkostnader	100	0
		793 458	549 233
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Stomme och grund K3	224 623	224 623
	Yttertak K3	47 072	37 246
	Fönster/dörrar och portar K3	692 502	692 502
	Stomkomplettering förening K3	414 168	414 168
	Stomkomplettering medlem K3	92 944	92 944
	Stamledningar VA K3	30 981	30 981
	Värmesystem K3	97 578	97 578
	Fastighetsel inkl. svagström K3	52 668	52 668
	Sekundärbyggnader K3	924 505	924 505
	Utemiljö allmänt K3	445 099	445 099
	Maskiner	60 313	60 313
	Inventarier	13 550	6 775
		3 096 005	3 079 403
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	119 875 930	119 404 259
	Nyanskaffningar	2 550 813	471 671
	Utgående anskaffningsvärde	122 426 743	119 875 930
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-28 348 300	-25 335 985
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 022 141	-3 012 315
	Utgående avskrivning enligt plan	-31 370 441	-28 348 300
	Planenligt restvärde vid årets slut	91 056 302	91 527 630
	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	2017-12-31	2016-12-31	
	Pågående om- och tillbyggnad	0	1 176 001	
		0	1 176 001	
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	688 068	620 318	
	Nyanskaffningar	141 257	67 750	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	829 325	688 068	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-159 814	-92 726	
	Årets avskrivningar enligt plan	-73 863	-67 088	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-233 677	-159 814	
	Redovisat restvärde vid årets slut	595 648	528 254	
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 200	2 200	
		2 200	2 200	
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
	Nominellt värde	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	Aktiekapital Lojbacken AB	100 000	100 000	100 000
		100 000	100 000	100 000
Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31	
	Skattekonto	42 488	43 095	
	Skattefordran	0	10 585	
	Klientmedel hos SBC	2 772 719	2 311 358	
	Fordringar	205 000	105 000	
		3 020 207	2 470 038	

Not 14	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2017-12-31	2016-12-31	
	Försäkring		325 317	304 797	
	Kabel-TV		116 235	116 251	
	Bredband		0	2 434	
	Störningsjour och larm		0	1 935	
	Bostadsrätterna Sverige		0	10 700	
	Bevakning		0	38 284	
			441 552	474 401	
Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2017-12-31	2016-12-31	
	Vid årets början		5 750 539	6 295 904	
	Reservering enligt stadgar		358 820	339 400	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-747 831	-884 765	
	Vid årets slut		5 361 528	5 750 539	
Not 16	CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2017-12-31	2016-12-31	
	Beviljad kredit	0,000 %	7 000 000	7 000 000	
	Utnyttjat kreditbelopp	1,400 %	6 996 975	6 954 803	
Not 17	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag	
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31		
	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	1,430 %	5 000 000	5 000 000	2018-01-30
	Handelsbanken	1,490 %	9 850 000	9 950 000	2019-04-30
	Handelsbanken	1,530 %	4 000 000	4 000 000	2020-04-30
	Handelsbanken	1,420 %	5 987 466	6 048 098	2021-09-30
	Handelsbanken	1,420 %	7 799 405	7 878 385	2021-09-30
	Handelsbanken	1,100 %	1 038 614	1 038 614	2018-03-20
	Handelsbanken	1,440 %	6 000 000	6 000 000	2018-01-30
	Handelsbanken	1,490 %	340 000	380 000	2019-04-30
	Handelsbanken	1,250 %	2 500 000	2 500 000	2019-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		77 515 485	77 795 097	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-279 612	-279 612	
			77 235 873	77 515 485	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 76 117 425 kr.

Not 18	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	85 000 000	85 000 000
Not 19	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ei	96 717	99 588
	Värme	504 597	481 351
	Vatten	34 554	100 260
	Sophämtning	60 085	81 559
	Extern revisor	60 000	60 000
	Arvoden	255 000	165 000
	Sociala avgifter	80 121	51 800
	Ränta	81 968	82 384
	Avgifter och hyror	1 179 577	1 132 946
	Konsultkostnader	81 300	0
	Pension	46 553	46 553
	Serviceavtal	21 775	0
		2 502 247	2 301 441

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fastighetsskötare anställd på heltid (1/1 2018)

Veronica Wallmar avgår från sitt uppdrag som suppleant i styrelsen eftersom hon tillträder arbetet som fastighetsskötare (1/1 2018)

Extrastämma 2018-02-15 med enhälliga beslut om namnändring (§1 i stadgarna) samt beslut om att föreningen kan påbörja stambyte med återställning av tät- och ytskikt i badrum/wc

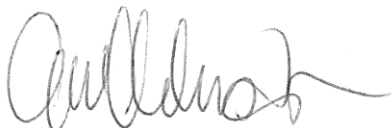
6 hus har fått tilläggsisolering på vindar

Avtal med Securitas Direct om larm i garagebyggnad (alarm installerat och driftsatt februari 2018)

Styrelsen räknar med att genomföra stambyte i 5 + 5 lägenheter under 2018.
Upphandling med stöd av ÅF sker mars/april 2018

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 10/4 2018



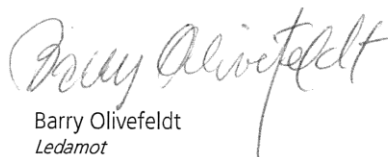
Görel Malmström
Ordförande



Susanne M'Hård af Segerstad
Ledamot



Andreas Mörk
Ledamot

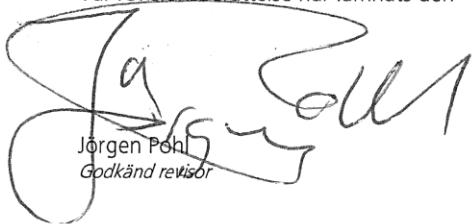


Barry Olivefeldt
Ledamot



Christer Sundelius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/4 2018



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 2017.

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 2017 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 icke-kvalificerade 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 utfört 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. Risken 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 icke-kvalificerade 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 2017 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

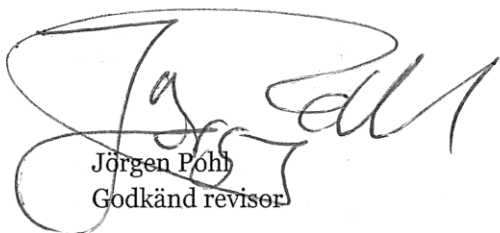
ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

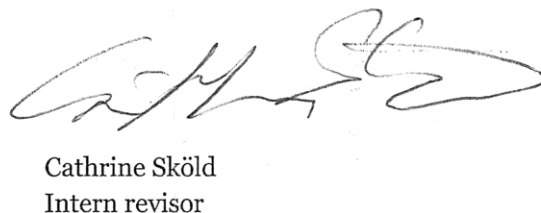
Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den kvalificerade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning 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 12 april 2018

Lidingö den 12 april 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jörgen Pöhl', written over a faint rectangular stamp.

Jörgen Pöhl
Godkänd revisor

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Cathrine Sköld', written over a faint rectangular stamp.

Cathrine Sköld
Intern revisor