

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RUDAN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rudan får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Håkan Albrecht	ledamot
Ivar Stenport	ledamot
Lars-Göran Ek	ledamot
Li Cedervall Frizzo	suppleant
Ragnar Stenport	suppleant

REVISOR

Clas Niklasson, Revisor, Grant Thornton Sweden AB, Norrköping.
Örjan Karlsson, Revisorssuppleant, Grant Thornton Sweden AB, Norrköping

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma den 29 juni 2011.

Under året har 21 styrelsesammanträden hållits. Två informationsmöten har hållits för blivande bostadsrättshavare.

Föreningens ekonomiska plan registrerades den 18 oktober 2011 på Bolagsverket. Tillstånd att upplåta föreningens lägenheter har sedan erhållits från Bolagsverket den 20 oktober. Som säkerhet för inbetalda insatser har AB Bostadsgaranti lämnat en garantiförbindelse.

Vid årsskiftet var 61 lägenheter upplåtna med bostadsrätt av totalt 95 lägenheter och antalet medlemmar uppgick till 90 stycken. Tillträde hade skett av samtliga som tecknat upplåtelseavtal. Fyra överlåtelser har skett under året.

FÖRVALTNING

Kameral förvaltning har skötts av FRUBO AB.

FASTIGHETEN

Föreningen förvärvade fastigheten Solna Rudan 2 från IKANO Bostad AB den 9 juli 2010 medan entreprenadavtal med IKANO Bostad AB för uppförande av föreningens 95 lägenheter tecknades den 2 juli 2010. Lagfart på fastigheten erhöles i den 30 maj 2011.

Byggstart av föreningens hus skedde i vecka 24, (juni) 2010. Inflyttning påbörjades i vecka 44, (november) 2011 och avslutades i vecka 5, (februari) 2012.

Fastighetsförsäkring är tecknad för 2011 i Gjensidige Forsikring ASA.

Försäkring för byggsäkerhet under entreprenadtiden har tecknats hos Försäkrings AB Bostadsgaranti liksom Byggherreförsäkring. Byggherreansvarsförsäkring är tecknad hos Nordeuropa Försäkring av IKANO Bostad AB.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Till styrelsen har under året inget arvode utbetalats.

EKONOMI

Inbetalning av insatser har, fram till årsskiftet, skett med 135 337 000 kronor. Härutöver har förskottsinbetalning av insatser avseende förhandstecknade lägenheter skett med totalt 11 370 900 kronor.

Slutlig finansiering har ordnats via SBAB Bank och föreningens lån om sammanlagt 84 635 000 kr har räntebundits med en tredjedel vardera på två, tre och fyra år. Lånen har utbetalts 2012-02-10.

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Enligt totalentreprenadavtal tar entreprenören alla intäkter och kostnader fram till avräkningsdagen.

Inget resultat finns av den anledningen att redovisa.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
RUDAN
Org nr: 769620-3269

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01-- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01-- 2010-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror		234 839	0
Avräkning IKANO Bostad AB		9 969 019	460 126
		<u>10 203 858</u>	<u>460 126</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader		-46 744	-2 500
Förvaltningskostnader		-49 920	-61 434
		<u>-96 664</u>	<u>-63 934</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		10 107 194	396 192
Rörelseresultat efter avskrivningar		10 107 194	396 192
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter		378 065	25 574
Finansiella kostnader		-10 485 259	-421 766
		<u>-10 107 194</u>	<u>-396 192</u>
Resultat efter finansiella poster		0	0
Årets resultat		0	0

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
RUDAN
Org nr: 769620-3269

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader/mark	1	293 490 441	136 639 827
Summa anläggningstillgångar		293 490 441	136 639 827
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 892	0
Avräkning IKANO driftskostnader	2	5 023 120	460 018
Förutbetalda kostnader/upplopna intäkter	3	31 994	0
Kassa och bank		84 918 319	4 121 679
Summa omsättningstillgångar		89 979 325	4 581 697
SUMMA TILLGÅNGAR		383 469 765	141 221 523
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		135 337 000	0
Förskott insatser		11 370 900	4 420 000
		146 707 900	4 420 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		0	0
		0	0
Summa eget kapital		146 707 900	4 420 000
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		3 522	0
Övriga kortfristiga skulder		2 900	0
SBAB	4	236 534 994	136 639 827
Upplopna kostnader/förutbetalda intäkter	5	26 377	161 696
Förskottsbetalda avgifter/hyror		194 072	0
Summa skulder		236 761 865	136 801 523
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		383 469 765	141 221 523
Ställda panter m.m.			
Fastighetsinteckningar	6	84 635 000	84 635 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

nk

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad livslängd.

	2011	2010
Not 1		
<i>Byggnad</i>		
Ingående anskaffningsvärde	49 297 827	0
Vattenfal anslutningsavgift	106 250	
Upparbetat anskaffningsvärde	156 744 364	49 297 827
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 148 441	49 297 827
 Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
<i>Avskrivning påbörjas när byggnaden är färdigställd.</i>		
Utgående värde byggnader	206 148 441	49 297 827
 <i>Mark</i>		
Ingående anskaffningsvärde	87 342 000	0
Inköp mark/lagfart	0	87 342 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 342 000	87 342 000
 Utgående planenligt värde	293 490 441	136 639 827
 <i>Taxeringsvärde</i>		
Mark	4 000 000	4 000 000
Not 2		
<i>Avräkning Ikano</i>		
Ränteintäkter 2009	108	108
 Försäkringskostnad 2010	-2 500	-2 500
Förvaltningskostnader 2010	-61 434	-61 434
Ränteintäkter 2010	25 574	25 574
Räntekostnader 2010	-421 766	-421 766
	-460 126	-460 126



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**RUDAN****Org nr: 769620-3269**

Not 2 forts	2011	2010
Årsavgifter och hyror 2011	234 839	0
Elkostnader 2011	-11 636	0
Vatten och avlopp 2011	-27 998	0
Fastighetsförsäkring 2011	-7 110	0
Revisionsarvode 2011	-3 500	0
Kameral förvaltning 2011	-45 444	0
Bankkostnader 2011	-977	0
Ränteintäkter 2011	378 066	0
Räntekostnader 2011	-10 485 259	0
Avräkning IKANO 2011	-9 969 019	0
Avräkning drift IKANO	-10 429 037	-460 018
Avgår ränta betald av IKANO	5 405 917	0
Nettoavräkning IKANO 2011	-5 023 120	-460 018

Not 3

Gjensidige försäkring	31 994	0
-----------------------	--------	---

Not 4*Kortfristiga skulder***Byggekreditiv SBAB**

SBAB 21507989	0	10 777 631
SBAB 21530611	0	15 147 395
SBAB 21626120	0	10 599 786
SBAB 21684473	8 773 015	12 773 015
SBAB 21768375	87 342 000	87 342 000
SBAB 21815683	3 410 935	0
SBAB 21872563	20 500 000	0
SBAB 21934267	10 565 139	0
SBAB 21994316	21 700 000	0
SBAB 22075624	30 637 432	0
SBAB 22123912	14 551 782	0
SBAB 22265725	7 230 223	0
SBAB 22265733	25 000 000	0
SBAB 22470582	6 824 468	0
	236 534 994	136 639 827

Byggekreditiv SBAB

SBAB 21507989	Aktuell räntesats	Villkor
SBAB 21530611	Lånet löst under perioden	
SBAB 21626120	Lånet löst under perioden	
SBAB 21684473	Lånet löst under perioden	
SBAB 21768375	5,29%	2012-12-28
SBAB 21815683	5,41%	2012-12-28
SBAB 21872563	5,21%	2012-12-28
SBAB 21934267	5,34%	2012-12-28
SBAB 21994316	5,41%	2012-12-28
SBAB 22075624	5,16%	2012-12-28
SBAB 22123912	5,33%	2012-12-28
SBAB 22265725	5,43%	2012-12-28
SBAB 22265733	5,34%	2012-12-28
SBAB 22470582	5,34%	2012-12-28
	5,29%	2012-12-28

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**RUDAN****Org nr: 769620-3269****Not 5***Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter*

Vattenfall	17 753	0
Revision	3 500	0
Frubo AB	0	56 806
SBAB	5 124	104 890
	26 377	161 696

Not 6*Fastighetsinteckningar*

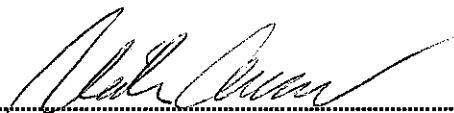
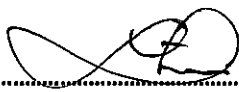
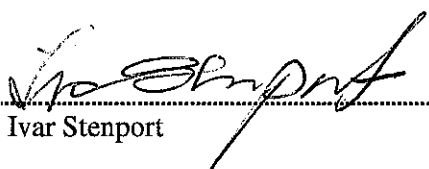
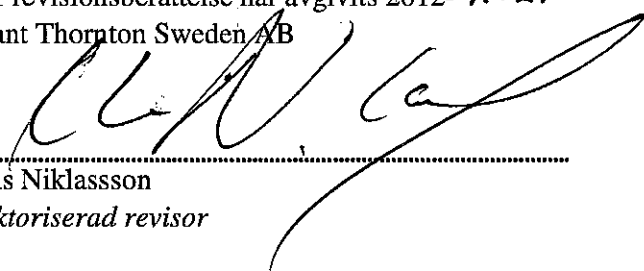
SBAB 84 635 000 inom 84 635 000



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**RUDAN****Org nr: 769620-3269****Not 7***Förändringar av eget kapital*

	Insatser	Förskotts insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	0	4 420 000	0	0	0
Förskottsbetalda insatser					
Slutbetalda insatser	135 337 000	6 950 900			
Resultatdisp enl stämmobeslut				0	0
Avsättning yttre fond enl stämmobeslut			0	0	
Årets resultat					0
Belopp vid årets slut	135 337 000	11 370 900	0	0	0

Stockholm 2012- 11-15


.....
Håkan Albrecht
.....
Lars-Göran Ek
.....
Ivar StenportVår revisionsberättelse har avgivits 2012- 11-21
Grant Thornton Sweden AB
.....
Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rudan,
org.nr 769620-3269

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen för Rudan
2011-01-01 – 2011-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rudan för år 2011-01-01 – 2011-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Norrköping den 21 november 2012



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor