

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RUDAN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rudan får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Håkan Albrecht	ledamot, t o m 2012-11-29
Ivar Stenport	ledamot, t o m 2012-11-29
Lars-Göran Ek	ledamot, t o m 2012-11-29
Li Cederwall Frizzo	suppleant, t o m 2012-11-29
Ragnar Stenport	suppleant, t o m 2012-11-29
Sten Anderberg	ledamot, fr om 2012-11-29
Eva Gränström	ledamot, fr o m 2012-11-29
Petra Lundin	ledamot, fr o m 2012-11-29
Johan Malm	ledamot, fr o m 2012-11-29
Per Vesterlund	ledamot, fr om 2012-11-29
Daniel Brändström	suppleant, fr o m 2012-11-29
Louise Dag	suppleant, fr o m 2012-11-29
Lars-Göran Ek	suppleant, fr o m 2012-11-29

REVISOR

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

FÖRENINGSFÖRFRÅGOR

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma den 18 juni 2012. Då årsredovisningen och revisionsberättelsen inte var klara beslutades att skjuta på stämmans ekonomifrågor till en stämma efter sommaren, närmare bestämt den 18 september. Ny stämma hölls dock inte förrän den 29 november till följd av att avräkningen mellan Ikano Bostad och bostadsrättsföreningen först kom att ske per 2012-09-30.

Under året har 20 styrelsesammanträden hållits.

FÖRENINGSPÅGÅR forts.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årsskiftet till 149 fördelat på 95 bostadsrätter.

Under året har sjutton bostadsrätter överlåts.

Föreningen omfattar 91 bostadslägenheter fördelade enligt nedan:

1 r o k	4 st	180 kvm
2 r o k	23 st	1 354 kvm
3 r o k	37 st	2 606 kvm
4 r o k	19 st	1 657 kvm
4 r o k	12 st	1 279 kvm
	95 st	7 076 kvm

Föreningen har 91 garage/p-platser av totalt 240 platser i ett intilliggande parkeringshus, som föreningen äger tillsammans med Brf Braxen och Solna kommun. För parkeringshuset kommer en gemensamhetsanläggning att inrättas och drivas av de tre parterna via delägarförvaltning.

FÖRVALTNING

Kameral förvaltning har skötts av FRUBO AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Ikano Bostadsproduktion AB.

FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning är Solna Rudan 2. Byggnadsår 2011/ 2012. Inflyttning i föreningens hus påbörjades i vecka 44, (november) 2011 och avslutades i vecka 5, (februari) 2012. Projektet färdigställdes 2012 och entreprenaden blev godkänd 2012-06-28.

Fastighetsförsäkring för 2012 är tecknad i Gjensidige Forsikring ASA.

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

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Under år 2012 har inget arvode utbetalats till styrelsen. Vid stämman i november 2012 beslutades om ett arvode om 95 000 kronor inkl social avgifter att disponeras av styrelsen fram till nästa ordinarie stämma. Endast 22 000 kronor, inkl sociala avgifter, har avsatts för 4:e kvartalet 2012.

EKONOMI

Föreningens lån vid årsskiftet uppgick till 84 407 054 kr och lånen är räntebundna med en tredjedel vardera, med en återsäende bindningstid av ett, två och tre år. Det första lånet är bundet fram till 2014-02-10, det andra fram till 2015-02-10 samt det tredje fram till 2016-02-10.

Ab, AL, R
PW, M

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att årets resultat enligt stadgarna balanseras i ny räkning.
Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0 kronor
Årets resultat	<u>500 743 kronor</u>
	500 743 kronor

Till yttre fond enligt stadgar	
Avsättning jan-sept, ersatt av Ikano	164 431 kronor
Avsättning okt-dec	58 100 kronor
I ny räkning överförs	<u>278 212 kronor</u>
	500 743 kronor

Rb, JLR
PW 11/12

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

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01-- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01-- 2011-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	4 972 046	234 839
Övriga intäkter	2	330 191	0
Avräkning IKANO Bostad AB	7	447 779	9 969 019
		<u>5 750 016</u>	<u>10 203 858</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-571 015	-46 744
Reparation o underhåll	4	-7 150	0
Förvaltningskostnader	5	-173 364	-49 921
		<u>-751 529</u>	<u>-96 664</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		4 998 487	10 107 194
Rörelseresultat efter avskrivningar		4 998 487	10 107 194
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter		591 017	378 065
Finansiella kostnader		-5 088 760	-10 485 259
		<u>-4 497 743</u>	<u>-10 107 194</u>
Resultat efter finansiella poster		500 743	0
Årets resultat		500 743	0

167
1759 full 72
m

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

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6	230 347 000	206 148 441
Mark	6	87 342 000	87 342 000
Summa anläggningstillgångar		317 689 000	293 490 441
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	5 892
Övriga kortfristiga fordringar		37 906	0
Avräkning IKANO driftskostnader	8	0	5 023 120
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	9	44 564	31 994
		82 470	5 061 006
Kassa och bank	10	2 368 016	84 918 319
Summa omsättningstillgångar		2 450 486	89 979 325
SUMMA TILLGÅNGAR		320 139 486	383 469 765

my
A6j
FW
JLR

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

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	15		
Insatser		233 254 000	135 337 000
Förskott insatser		0	11 370 900
		<u>233 254 000</u>	<u>146 707 900</u>
<i>Fritt eget kapital</i>	15		
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		500 743	0
		<u>500 743</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital		233 754 743	146 707 900
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	11	84 407 054	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Lån	12	0	236 534 994
Leverantörsskulder		313 257	3 522
Skatteskuld		16 000	0
Övriga kortfristiga skulder		956	2 900
Ej betald entreprenadkostnad	8	755 000	0
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	13	45 625	26 377
Upplupna utgiftsräntor		491 046	0
Förskottsbetalda avgifter/hyror		355 805	194 072
		<u>1 977 689</u>	<u>236 761 865</u>
Summa skulder		86 384 743	236 761 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		320 139 486	383 469 765
Ställda panter m.m.			
Fastighetsinteckningar	14	84 635 000	84 635 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

AB, JH R
PW up

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

	2012	2011
Not 1		
<i>Rörelsens intäkter</i>		
Årsavgifter bostäder	4 015 385	240 400
Hyra garage/p-plats	530 728	0
Rabatt garagehyra, ej moms	-3 200	-5 810
Årsavgift värme/vatten	429 133	249
	<u>4 972 046</u>	<u>234 839</u>

Not 2*Övriga intäkter*

Enl entreprenadavtal avsättning till yttre reparationsfc	164 431	0
Enl entreprenadavtal ersättning för amorteringar	96 260	0
Enl entreprenadavtal ersättning för balkongräcken	49 500	0
Enl entreprenadavtal ersättning för hyra tömtmark	20 000	0
	<u>330 191</u>	<u>0</u>

Not 3*Driftskostnader*

Elavgifter	-78 809	-11 636
Elavgifter, gem.anläggning	21 506	0
Uppvärmning, fjärrvärme	-281 662	0
Vatten och avlopp	-52 832	-27 998
Sophämtning/renhållning	-9 891	0
Fastighetsförsäkring	-43 550	-7 110
Bredband	-956	0
Teknisk förvaltning avtal	-124 821	0
	<u>-571 015</u>	<u>-46 744</u>

Not 4*Reparation o underhåll*

Reparation o underhåll	-681	0
Rep/underhåll trädgård	-6 469	0
	<u>-7 150</u>	<u>0</u>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
RUDAN**

Org nr: 769620-3269

Not 5	2012	2011
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Inkassokostnader	-320	0
Styrelsearvode	-22 000	0
Revisionsarvode	-10 000	-3 500
Kameral förvaltning	-118 272	-45 444
Kameral förvaltning extra	-14 867	0
Bankkostnad	-5 866	-977
Övriga främmande tjänster	-2 039	0
	<u>-173 364</u>	<u>-49 921</u>
Not 6		
<i>Byggnad</i>		
Ingående anskaffningsvärde	206 148 441	49 297 827
Vattenfall anslutningsavgift	0	106 250
Slutfaktura Ikano	24 198 559	156 744 364
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>230 347 000</u>	<u>206 148 441</u>
Utgående värde byggnader	230 347 000	206 148 441
<i>Mark</i>		
Ingående anskaffningsvärde	87 342 000	87 342 000
Utgående planenligt värde	317 689 000	293 490 441
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	ej åsatt	ej åsatt
Mark	4 000 000	4 000 000
Not 7		
<i>Avräkning Ikano</i>		
<i>ÅR 2009</i>		
Ränteintäkter	108	108
<i>ÅR 2010</i>		
Ränteintäkter	25 574	25 574
Räntekostnader	-421 766	-421 766
Försäkringskostnad	-2 500	-2 500
Förvaltningskostnader	-61 434	-61 434
Avräkning IKANO	<u>-460 126</u>	<u>-460 126</u>

*AB, JLT
PW/MG*

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

Not 7 forts	2012	2011
<i>ÅR 2011</i>		
Årsavgifter och hyror	234 839	234 839
Elkostnader	-11 636	-11 636
Vatten och avlopp	-27 998	-27 998
Fastighetsförsäkring	-7 110	-7 110
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Kameral förvaltning	-45 444	-45 444
Bankkostnader	-977	-977
Ränteintäkter	378 066	378 066
Räntekostnader	-10 485 259	-10 485 259
Avräkning IKANO	-9 969 019	-9 969 019

<i>ÅR 120101-120930</i>		
Årsavgifter och hyror	3 633 901	0
Ränteintäkter	580 920	0
Räntekostnader	-4 355 984	0
Elkostnader	-24 572	0
Uppvärmning, fjärrvärme	-101 564	0
Vatten och avlopp	-28 552	0
Sophämtning/renhållning	-3 954	0
Bredband	-956	0
Reparation- och underhållskostnader	-7 150	0
Fastighetsförsäkring	-31 994	0
Förvaltningskostnader	-107 874	0
Avräkning IKANO	-447 779	0

Not 8*Avräkning driftskostnader IKANO*

Ingående avräkning	-10 429 037	
Avräkning drift IKANO 120930	-447 779	-10 429 037
Avgår ränta betald av IKANO	5 406 024	5 406 024
	-5 470 792	-5 023 013
Slutavräkning IKANO	5 470 792	
	0	

Återstående entreprenadkostnad IKANO

Återställning av tomtmark efter Ikanos avetablering	500 000	0
Styrelserum som Ikano ska stå för	200 000	0
Altanräckan som Ikano ska åtgärda	50 000	0
Klinker vid postlådor och gång i trapphus 5	5 000	0
	755 000	0

RW
ABG
9

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

Not 9	2012	2011
<i>Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter</i>		
Gjensidige	34 672	31 994
Frubo AB	9 892	0
	<u>44 564</u>	<u>31 994</u>

Not 10		
<i>Kassa och bank</i>		
Danske Bank	2 368 016	84 918 319

Not 11		
<i>Långfristiga skulder</i>		
SBAB 22282883	28 135 685	0
SBAB 22283030	28 135 685	0
SBAB 22283049	28 135 684	0
	<u>84 407 054</u>	<u>0</u>

SBAB 22282883	3,22%	2014-02-10	75 982
SBAB 22283030	3,41%	2015-02-10	75 982
SBAB 22283049	3,67%	2016-02-10	75 982
			<u>227 946</u>

Not 12		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
SBAB 21684473	0	8 773 015
SBAB 21768375	0	87 342 000
SBAB 21815683	0	3 410 935
SBAB 21872563	0	20 500 000
SBAB 21934267	0	10 565 139
SBAB 21994316	0	21 700 000
SBAB 22075624	0	30 637 432
SBAB 22123912	0	14 551 782
SBAB 22265725	0	7 230 223
SBAB 22265733	0	25 000 000
SBAB 22470582	0	6 824 468
	<u>0</u>	<u>236 534 994</u>

Not 13		
<i>Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter</i>		
Vattenfall	0	17 753
Revisionsarvode	13 500	3 500
Frubo AB	10 125	0
SBAB	0	5 124
Styrelsearvode 2012, inkl soc.avg.	22 000	0
	<u>45 625</u>	<u>26 377</u>

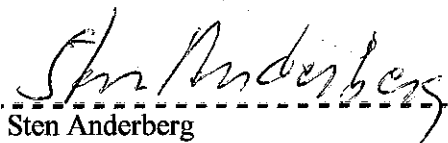
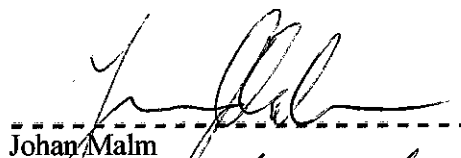
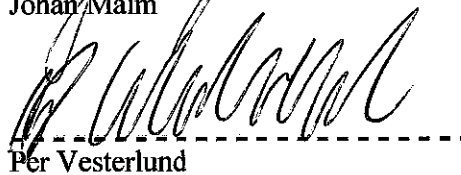
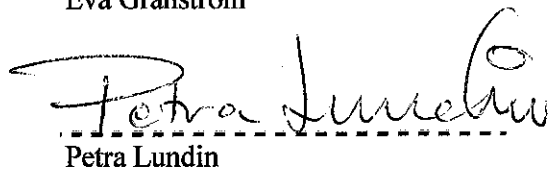
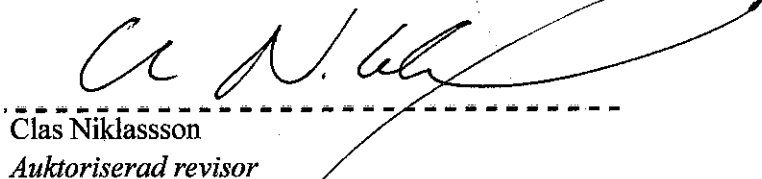
Not 14		
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
SBAB	84 635 000 inom	84 635 000

Handwritten signatures and initials:
JL, AL, R, PW, MG

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**RUDAN****Org nr: 769620-3269****Not 15***Förändringar av eget kapital*

	Insatser	Förskotts insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	135 337 000	11 370 900	0	0	0
Förskottsinsatser omfört till insatser		-11 370 900			
Slutbetalda insatser	97 917 000	0			
Resultatdisp enl stämmobeslut				0	0
Avsättning yttre fond enl stämmobeslut			0	0	
Årets resultat					500 743
Belopp vid årets slut	233 254 000	0	0	0	500 743

Stockholm 2013-06-05


Sten Anderberg
Johan Malm
Eva Gränström
Per Vesterlund
Petra LundinVår revisionsberättelse har avgivits 2013-06-10
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
2012-01-01 – 2012-12-31.

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 2012 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 2012-01-01 – 2012-12-31.

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.

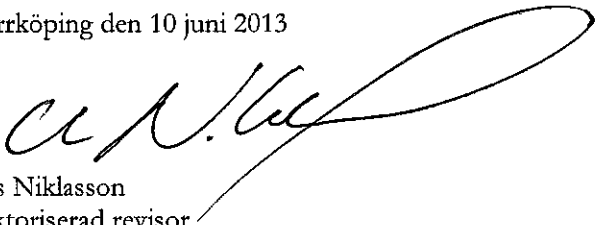
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 10 juni 2013


Clas Niklasson
Auktoriserad revisor