

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RUDAN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rudan får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Sten Anderberg	ledamot
Eva Gränström	ledamot
Petra Lundin	ledamot
Johan Malm	ledamot, t o m 2013-06-11
Per Vesterlund	ledamot
Daniel Brändström	ledamot, fr o m 2013-06-11
Daniel Brändström	suppleant, t o m 2013-06-11
Louise Dag	suppleant, t o m 2013-06-11
Lars-Göran Ek	suppleant,
Mikael Svensson	suppleant, fr o m 2013-06-11

REVISOR

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

FÖRENINGSFÖRÅG

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2013.
Under året har 14 styrelsesammanträden hållits.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årsskiftet till 148 fördelat på 95 bostadsrätter.
Under året har sju bostadsrätter överlåtits.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

RUDAN

Org nr: 769620-3269

FÖRENINGSFRÅGOR forts.

Föreningen omfattar 95 bostadslägenheter fördelade enligt nedan:

1 rok	4 st	180 kvm
2 rok	23 st	1 354 kvm
3 rok	37 st	2 606 kvm
4 rok	19 st	1 657 kvm
4 rok	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. Under 2013 har föreningen haft huvudansvaret för driften av garaget för de tre delägarna

Individuell debitering av värme och varmvatten under 2013 har inte kunnat ske på grund av brister i mätutrustningen. Styrelsen har därför beslutat att för 2013 debitera enligt schablon.

Samtlig balkonräcken och balkongglas på de större balkongerna har bytts ut på grund av kvalitetsbrister. Detta har inte belastat föreningen med några kostnader.

FÖRVALTNING

Kameral förvaltning har skötts av FRUBO AB. Från årsskiftet 2013-14 övergår den ekonomiska förvaltningen till Hemgården Byggnadsaktiebolag. Den tekniska förvaltningen har skötts av Ikano Bostadsproduktion AB.

FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning är Solna Rudan 2.

Fastighetsförsäkring för 2013 är tecknad i Gjensidige Forsikring ASA.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Under år 2013 har arvode om 97 800 kr, inkl. sociala avgifter, utbetalats till styrelsen.

EKONOMI

Föreningens lån vid årsskiftet uppgick till 84 328 010 kr. Det första lånet har ändrat bindningstid till ett lån med tre månaders räntebindningstid. Det andra är bundet till 2015-02-10 och det tredje fram till 2016-02-10. Samtliga lån är 50-åriga serielån.

Föreningen tillämpar progressiv avskrivning för 2013.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**RUDAN****Org nr: 769620-3269****FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION**

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

Balanserat resultat	278 212 kronor
Årets resultat	<u>-486 830 kronor</u>
	-208 618 kronor
Till yttre fond enligt stadgar	237 000 kronor
Extra avsättning yttre fond, för lite avsatt 2012	10 000 kronor
I ny räkning överförs	<u>-455 618 kronor</u>
	-208 618 kronor

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

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01-- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01-- 2012-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	5 427 593	4 972 046
Övriga intäkter	2	4 842	330 191
Avräkning IKANO Bostad AB	7	0	447 779
		<u>5 432 435</u>	<u>5 750 016</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-1 769 428	-571 015
Reparation o underhåll	4	-41 550	-7 150
Fastighetsbeteckningsskatt, fg år		-53 200	0
Fastighetsbeteckningsskatt		-16 000	0
Förvaltningskostnader	5	-239 580	-173 364
		<u>-2 119 758</u>	<u>-751 529</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		3 312 677	4 998 487
<i>Avskrivningar</i>			
Byggnad		921 388	0
Rörelseresultat efter avskrivningar		2 391 289	4 998 487
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter		9 495	591 017
Finansiella kostnader		-2 887 614	-5 088 760
		<u>-2 878 119</u>	<u>-4 497 743</u>
Resultat efter finansiella poster		-486 830	500 743
Årets resultat		-486 830	500 743

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

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6	229 425 612	230 347 000
Mark	6	87 342 000	87 342 000
Summa anläggningstillgångar		316 767 612	317 689 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 416	0
Övriga kortfristiga fordringar		16 120	37 906
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	9	44 527	44 564
		90 063	82 470
Kassa och bank	10	2 750 772	2 368 016
Summa omsättningstillgångar		2 840 835	2 450 486
SUMMA TILLGÅNGAR		319 608 447	320 139 486

Ab, m
19 RZ

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**RUDAN**

Org nr: 769620-3269

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	14		
Insatser		233 254 000	233 254 000
Yttre fond		222 531	0
		<u>233 476 531</u>	<u>233 254 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>	14		
Balanserat resultat		278 212	0
Årets resultat		-486 830	500 743
		<u>-208 618</u>	<u>500 743</u>
Summa eget kapital		233 267 913	233 754 743
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	11	84 261 573	84 407 054
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kort del av långfristiga lån		66 438	0
Leverantörsskulder		200 132	313 257
Skatteskuld		53 200	16 000
Skatteskuld, fg år		16 000	0
Redovisningskonto moms		21 425	0
Övriga kortfristiga skulder		28 575	956
Ej betald entreprenadkostnad	8	755 000	755 000
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	12	129 520	45 625
Upplupna utgiftsräntor		482 544	491 046
Förskottsbetalda avgifter/hyror		326 128	355 805
		<u>2 078 962</u>	<u>1 977 689</u>
Summa skulder		86 340 535	86 384 743
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		319 608 447	320 139 486
Ställda panter m.m.			
Fastighetsinteckningar	13	84 635 000	84 635 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad livslängd.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad

80 år progressiv

2013

2012

Not 1

Rörelsens intäkter

Årsavgifter bostäder	4 312 194	4 015 385
Rabatt balkong	-49 500	0
Hyra garage/p-plats	706 675	530 728
Rabatt garagehyra, ej moms	-2 510	-3 200
Årsavgift värme/vatten	460 734	429 133
	<u>5 427 593</u>	<u>4 972 046</u>

Not 2

Övriga intäkter

Enl entreprenadavtal avsättning till yttre reparationsfi	0	164 431
Enl entreprenadavtal ersättning för amorteringar	0	96 260
Enl entreprenadavtal ersättning för balkongräcken	0	49 500
Enl entreprenadavtal ersättning för hyra tomtmark	0	20 000
Bortforsling av träd samt just hyressystem	4 842	0
	<u>4 842</u>	<u>330 191</u>

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

2013

2012

Not 3*Driftskostnader*

Fastighetsstädning	-46 029	0
Hissar inkl grundavtal	-28 841	0
Elavgifter	-110 257	-78 809
Elavgifter, gem.anläggning	-45 885	21 506
Elavläsning grundavtal	-21 375	0
Uppvärmning, fjärrvärme	-598 296	-281 662
Vatten och avlopp	-153 608	-52 832
Sophämtning/renhållning	-93 924	-9 891
Snöröjning	-133 169	0
Kostnad garage	-2 140	0
Fastighetsförsäkring	-52 731	-43 550
Bredband	-1 334	-956
Förbrukningsinvent/material	-19 118	0
Teknisk förvaltning avtal	-462 721	-124 821
	<u>-1 769 428</u>	<u>-571 015</u>

Not 4*Reparation o underhåll*

Reparation o underhåll	-6 106	-681
Rep underhåll övrigt	-18 432	0
Rep/underhåll trädgård	-17 012	-6 469
	<u>-41 550</u>	<u>-7 150</u>

Not 5*Förvaltningskostnader*

Inkassokostnader	0	-320
Styrelsearvode	-73 000	-22 000
Soc kostn styrelsearvode	-24 810	0
Revisionsarvode	-10 000	-10 000
Revisionsarvode tidigare år	3 500	0
Kameral förvaltning	-118 704	-118 272
Kameral förvaltning extra	-4 501	-14 867
Övriga kostnader inkl hemsida,förenignsomkostnade	-7 963	0
Bankkostnad	-4 102	-5 866
Övriga främmande tjänster	0	-2 039
	<u>-239 580</u>	<u>-173 364</u>

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

	2013	2012
Not 6		
<i>Byggnad</i>		
Ingående anskaffningsvärde	230 347 000	206 148 441
Slutfaktura Ikano	0	24 198 559
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	230 347 000	230 347 000
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	921 388	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	921 388	0
Utgående värde byggnader	229 425 612	230 347 000
<i>Mark</i>		
Ingående anskaffningsvärde	87 342 000	87 342 000
Utgående planenligt värde	316 767 612	317 689 000
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	138 000 000	ej åsatt
Mark	70 000 000	4 000 000

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

2013

2012

Not 7*Avräkning Ikano**ÅR 2009*

Ränteintäkter	108	108
---------------	-----	-----

ÅR 2010

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>

ÅR 2011

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	<u>-9 969 019</u>	<u>-9 969 019</u>

ÅR 120101-120930

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

ÅR 2013

0

0

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

2013

2012

Not 8*Avräkning driftskostnader IKANO*

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

Återstående entreprenadkostnad IKANO

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

Not 9*Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter*

Gjensidige	43 027	34 672
Bankkostn företagspaket	1 500	0
Frubo AB	0	9 892
	44 527	44 564

Not 10*Kassa och bank*

Danske Bank	2 750 772	2 368 016
-------------	-----------	-----------

Not 11*Långfristiga skulder*

SBAB 22282883	28 109 337	28 135 685
SBAB 22283030	28 109 337	28 135 685
SBAB 22283049	28 109 337	28 135 684
Kort del av långfristiga lån	-66 438	0
	84 261 573	84 407 054

Amortering 2013

SBAB 22282883	3,22%	2014-02-10	26 348
SBAB 22283030	3,41%	2015-02-10	26 348
SBAB 22283049	3,67%	2016-02-10	26 348
			79 044

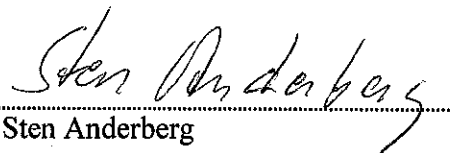
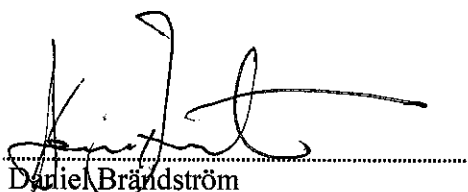
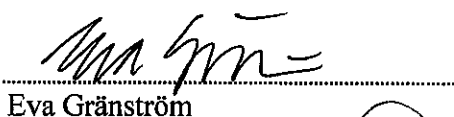
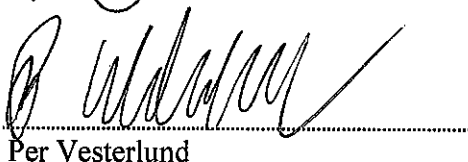
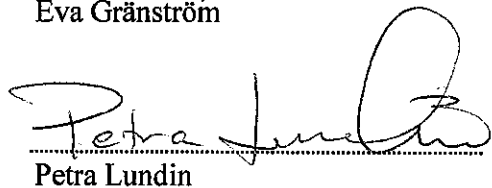
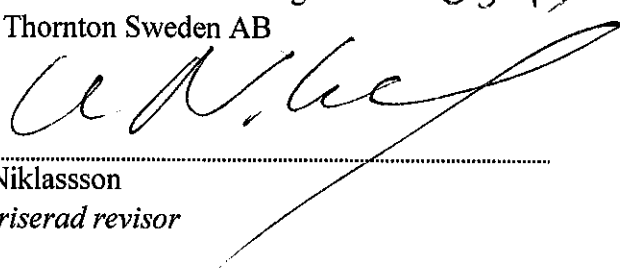
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**RUDAN****Org nr: 769620-3269**

	2013	2012
Not 12		
<i>Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter</i>		
El dec-13	18 179	0
Fjärrvärme	73 559	0
Sita avfall	9 153	0
Snöröjning	4 031	0
Hissar	13 545	0
Revisionsarvode	10 000	13 500
Utlägg styrelsen	1053	0
Frubo AB	0	10 125
Styrelsearvode 2012, inkl soc.avg.	0	22 000
	129 520	45 625
Not 13		
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
SBAB	84 635 000	84 635 000

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**RUDAN****Org nr: 769620-3269****Not 14***Förändringar av eget kapital*

	Insatser	Förskotts insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	233 254 000	0	0	0	500 743
Resultatdisp enl stämmobeslut				500 743	0
Avsättning yttre fond enl stämmobeslut			222 531	-222 531	
Årets resultat					-486 830
Belopp vid årets slut	233 254 000	0	222 531	278 212	-486 830

Stockholm 2014-


Sten Anderberg
Daniel Brändström
Eva Gränström
Per Vesterlund
Petra LundinVår revisionsberättelse har avgivits 2014-03-13
Grant Thornton Sweden AB
Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rudan för år 2013.

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 2013 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning år 2013.

Styrelsens 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Norrköping den 13 mars 2014

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB