

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Rudan

769620-3269

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rudan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2014 t.o.m. den 31 december 2014, vilket är föreningens sjätte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Fastighetens beteckning är Solna Rudan 2 med adress Solgatan 8-16 samt Solgatan 20. På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i 5-7 våningar med sammanlagt 95 bostadslägenheter.

Byggnadernas totalyta är 7 241 kvadratmeter varav 7 076 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 176 kvm utgör allmänna ytor.

Lägenhetsfördelning:

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
5 r o k	12 st	1 279 kvm
	95 st	7 076 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA. I avtalet ingår bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme, som levereras av Norrenergi AB.

Föreningen disponerar 91 parkeringsplatser av totalt 240 platser i ett intilliggande parkeringshus, som föreningen äger tillsammans med Bostadsrättsföreningen Braxen och Solna Kommun. För parkerings-huset har en gemensamhetsanläggning inrättats och drivs av de tre parterna via delägarförvaltning. Under 2014 har föreningen haft huvudansvaret för driften av garaget för de tre delägarna.

Föreningen disponerar även sex öppna parkeringsplatser på fastigheten, varav en plats uthyrs permanent till rörelsehindrad.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga finns i trapphus Solgatan 8, liksom ett styrelserum. Barnvagnsrum finns i respektive trapphus samt tekniska utrymmen. Cykelförråd i separat byggnad på tomten. Förråd till respektive lägenhet finns i källare på Solgatan 8 och Solgatan 16 samt i två separata förrådsbyggnader på tomten.

BR 14
PL

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningen Solna Rudan GA:1 tillsammans med Brf Braxen och Solna kommun. Deltagande fastigheter är Solna Rudan 2, Solna Rudan 3 och Solna Hagalund 4:34. Gemensamhetsanläggningen består av ett parkeringshus i tre plan om sammanlagt 240 parkeringsplatser på marksamfälligheten Solna Rudan s:1. Anläggningen omfattar byggnad i sin helhet inklusive grundläggning och inrättades vid en lantmäteriförrättning den 6 oktober 2014. En styrgrupp för gemensamhetsanläggningen har bildats med en representant från varje delägare. Beslut kräver enighet inom gruppen, då anläggningen administreras via delägarförvaltning. Kostnader för anläggningens utförande och drift ska fördelas mellan de deltagande fastigheterna enligt följande: Hagalund 4:34 deltar med 60 andelar, Rudan 2 med 91 andelar och Rudan 3 med 89 andelar. Summa andelar är 240 st.

Väsentliga servitut

Gångväg och ledningsrätt belastar fastigheten.

Fastighetens underhållsbehov

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst vad som är angivet i den ekonomiska planen, dvs 232 400 kr, vilket motsvarar ca 33 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Under våren 2015 kommer en genomgång av fastigheten att ske av föreningens tekniska förvaltare för att upprätta en detaljerad underhållsplan, för att säkerställa att den årliga avsättningen överensstämmer med kommande underhållsbehov.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet.

Under år 2014 har årsavgifterna exklusive värme och varmvatten som debiteras efter förbrukning varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift exklusive värme och varmvatten var 783 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2012 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2012.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för parkeringsgaraget utgår från och med fastställt värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har under året tecknat avtal med Åkerlunds Fastighetsservice AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar administrativa tjänster samt fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel m m. Avtalet gäller från den 1 oktober 2014 till den 30 september 2015, med en uppsägningstid på sex månader. Fram till den 30 september 2014 svarade Ikano Bostadsproduktion AB för förvaltningen.

Under 2014 har föreningen tecknat städavtal med Svenska Shining AB där trappstädning ingår. Avtal är tecknat med CEMI Förvaltning AB avseende snöröjning.

BR 4
PL

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Hemgården Byggnads AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2015, med en uppsägningstid på sex månader.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Garantibesiktning

Under året genomfördes garantibesiktning, den s k tvåårsbesiktningen, av föreningens anläggningar inklusive alla lägenheter och gemensamma utrymmen samt tomtmark. Parkeringshuset på Solgatan 2-6 besiktigades också. Besiktningen utfördes av företaget Besiktningsman.se.

Twist med Ikano Bostad AB

Föreningen har en pågående twist med Ikano Bostad AB rörande brister och fel i utförd entreprenad för uppförandet av föreningens hus. Styrelsen har anfört följande:

Energiförbrukningen av fjärrvärme är betydligt högre än vad som beräknats vid projekteringen av föreningens hus och vad som utlovats av Ikano Bostad. Systemet för individuell mätning av värme och varmvatten från Minol Mätteknik AB, som har installerats av Ikano Bostad, har inte fungerat under de två första åren. Styrelsen har vidare anfört att ljusramper saknas i kök samt att levererade köksluckor är lägre än vad som överenskommits i totalentreprenadkontraktet mellan föreningen och Ikano Bostad.

Avvikelserna utgör enligt styrelsen entreprenadrättsliga fel och föreningen har med stöd av ABT 06 kap 6 § 16 innehållit 755 000 kr, vilket motsvarar slutfakturan för entreprenaden, för att få felen avhjälpta.

Styrelsen har gjort besiktningsmannen uppmärksam på den höga energiförbrukningen och begärt att detta ska noteras inom ramen för den garantibesiktning som genomförts under 2014.

Föreningen företräds av Andersson Gustafsson Advokatbyrå KB gentemot Ikano Bostad AB. För att bestrida advokatbyråns kostnader har föreningen ansökt och erhållit rättsskydd per 1 augusti 2014 från föreningens fastighetsförsäkring hos Gjensidige Forsikring ASA. Ersättning lämnas för nödvändiga och skäliga ombudskostnader som föreningen har. Föreningens självrisk är 20 % av de ersättningsbara kostnaderna, dock lägst 0,2 prisbasbelopp.

ABT 06 = Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten och är avsedd att användas vid upphandling och avtal avseende entreprenader som ska utföras som totalentreprenad.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 66 438 kr i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Därutöver ha föreningen i februari 2015 gjort en extra amortering om 904 200 kr, vilket motsvarar återbetalning av den ingående momsen beskriven nedan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Återbetalning av moms

Redan på ett tidigt stadium blev det uppenbart att de som tecknade sig för lägenheter i Brf Rudan efterfrågade väsentligt färre parkeringsplatser än vad som var tillgängligt. Solna kommuns parkeringsnorm motsvarade inte alls behovet hos föreningarnas medlemmar. Resultatet blev att både entreprenör och beställare tidigt insåg att det inte skulle vara möjligt att hyra ut alla parkeringsplatser till föreningens medlemmar. Föreningen skulle med andra ord bli tvungen att hyra ut till externa hyresgäster för att fylla sina parkeringsplatser. Av föreningens 91 parkeringsplatser är följaktligen 20 platser avsedda för externa hyresgäster och marknadsförs till boende i närområdet. Detta överensstämmer också väl med

Brf Rudan
PL 1

Solna kommuns önskan att erbjuda boende i närområdet en möjlighet att teckna en garageplats och därmed få bort bilar från närliggande gator. Från början har det således varit föreningens syfte att erbjuda 20 av sina parkeringsplatser till externa hyresgäster. Så har också skett och antalet platser som hyrts ut till externa hyresgäster har pendlat mellan 15-20 platser. För dessa platser har föreningen redovisat utgående moms och betalt utgående moms till Skatteverket.

Olyckligtvis begärdes inte avdrag för del av den ingående moms som erlagts av föreningen i samband med betalning av entreprenaden avseende parkeringshuset vid den momsdeklaration som avlämnades för perioden april-juni 2013, dvs den första momsredovisningen för föreningen. Styrelsen begärde därför i oktober 2014 en omprövning av nämnda momsdeklaration. Skatteverket beslutade sedan den 23 oktober 2014 att godkänna föreningens yrkande om avdrag för ingående moms om 904 232 kronor. Av ursprunglig inbetald moms om 4 110 144 kr, hänförlig till föreningens andel av byggkostnaden för parkeringshuset, återstår således 3 205 912 kr.

Nya väsentliga avtal

Hyresavtal med Q-Park AB

Föreningen har i oktober 2014 tecknat hyresavtal med Q-Park AB avseende uthyrning av föreningens samtliga 91 parkeringsplatser och 5 platser för motorcyklar i parkeringshuset på Solgatan 2-6. Avtalet gäller under tre år från den 1 december 2014 med en uppsägningstid om 6 månader. Eftersom Q-Park AB bedriver momspliktig verksamhet blir föreningen skyldig att redovisa och betala utgående mervärdes-skatt på hyresintäkten. Det innebär å andra sidan att föreningen kan göra avdrag för ingående moms för sin andel av byggkostnaden för parkeringshuset som inte tidigare har återbetalats av Skatteverket enligt ovan. Föreningen kan således begära avdrag för ingående moms för de 71 platser som föreningen tidigare har hyrt ut direkt till sina medlemmar. Då dessa platser hittills inte varit momspliktiga kan man enligt Skatteverket endast begära återbetalning av inbetald moms genom s k årlig jämkning. Det innebär att föreningen kan yrka avdrag för ingående moms på 320 591 kr under åtta år framöver under förutsättning att föreningens parkeringsplatser i parkeringshuset sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet samt att Skatteverket godkänner vår ansökan om jämkning. Föreningen missar tyvärr de två första åren, dvs år 2012 och 2013.

Föreningen har under året tecknat en överenskommelse med Bostadsrättsföreningen Braxen och Solna kommun att gemensamhetsanläggningen som har inrättats för parkeringshuset skall drivas via delägarförvaltning. Därmed skapas möjlighet för föreningen att kunna återfå moms genom jämkning, som tidigare erlagts vid betalningen av föreningens andel av parkeringshuset.

Föreningen har i februari 2015 tecknat ett förvaltningsavtal med CEMI Förvaltning AB tillsammans med Bostadsrättsföreningen Braxen och Solna kommun avseende förvaltning och skötsel av parkeringshuset. Avtalet gäller från 1 mars 2015 fram till den 29 februari 2016, med en uppsägningstid om 3 månader. Därefter förlängs avtalet med ett år i taget.

Planerad verksamhet för kommande år

Styrelsen har beslutat om att kalla till stämma för stadgeändring till följd av de nya redovisningsreglerna. Första tillfället för beslut blir vid ordinarie stämma den 18 maj 2015. En extra stämma för att fatta det andra beslutet blir efter sommaren.

Handwritten signature and initials, possibly 'Brax' and 'PL', in the bottom right corner of the page.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 148 medlemmar.

Under året har 14 (7) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att 1 (0) lägenheter upplåtits i andrahand.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 27 mars 2014 haft följande sammansättning:

Petra Lundin	Ledamot, ordförande
Eva Gränström	Ledamot
Daniel Brändström	Ledamot
Hans Mattsson	Ledamot
Raimo Nauska	Ledamot (t o m 2014-09-30)
Per Westerlund	Suppleant
Lars-Göran Ek	Suppleant
Mikael Svensson	Suppleant

Vid föreningsstämman avgick Sten Anderberg som ordförande och styrelseledamot.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 (14) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Gjensidige Försäkring A/S.

Revisorer

Per Lundfors	Ordinarie
Grant Thornton Sweden AB	

Rickard Wass	Suppleant
Grant Thornton Sweden AB	

Valberedning

Jan Lidén	Sammanställande
Jonas Westman.	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 januari 2010.

Flerårsöversikt

Ny god redovisningssed

För räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2014 och därefter gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 klargjort att progressiv avskrivningsplan för byggnad inte är en tillämplig avskrivningsmetod på byggnader enligt K2. Detta innebär att bostadsrättsföreningar som väljer att redovisa enligt K2 fr.o.m. räkenskapsåret 2014 ska tillämpa linjär (rak) avskrivning. Föreningar som väljer K3 skall tillämpa komponentavskrivning. I många föreningar medför detta att kostnaden för de årliga avskrivningarna kommer att öka och resultera i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Handwritten signature
PL 13

Styrelsen beslutade vid sitt möte den 23 mars 2015 att föreningen skall redovisa enligt K2-metoden för omräkenskapsåret 2014 samt tillämpa linjär avskrivning på 120 år.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Resultat enligt resultaträkningen	-965 317	-486 830
Årets bokförda avskrivningar på byggnad	1 916 761	921 388
Resultat exkl. avskrivningar	951 444	434 558

Nyckeltal

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning//bruttoresultat//	5 599	5 428	4 972
Resultat efter finansiella poster	-965	-487	501
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	32 024	32 423	32 553
Lån per m ² boarea kr	11 908	11 917	11 928
Genomsnittlig skuldränta %	2,04%	2,28%	3,42%
Fastighetens belåningsgrad %	37,18%	36,76%	36,64%
Soliditet	72,92%	72,99%	73,02%

Tidigare års bokslut har upprättats enligt tidigare gällande god redovisningssed i Sverige vilket bl.a. innebär att föreningen tillämpade en progressiv avskrivningsplan på föreningens byggnad. Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Soliditet definieras som justerat eget kapital i % av balansomslutningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2014	2013	2012
Nettoomsättning	5 599	5 428	4 972
Resultat efter finansiella poster	-965	-487	501
Eget kapital	232 303	233 268	233 755
Soliditet (%)	72,9	73,0	73,0

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-455 618
årets förlust	-965 317
	-1 420 935
behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	242 000
i ny räkning överföres	-1 662 935
	-1 420 935

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelses intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 599 441	5 427 593
Övriga intäkter	3	73 481	4 842
Summa rörelsens intäkter		5 672 922	5 432 435
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 714 483	-1 826 140
Övriga kostnader	5	-315 172	-195 808
Personalkostnader	6	-123 845	-97 810
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-1 916 761	-921 388
Summa rörelsens kostnader		-4 070 261	-3 041 146
Rörelseresultat		1 602 661	2 391 289
Finansiella poster			
Ränteintäkter		17 372	9 495
Räntekostnader		-2 585 350	-2 887 614
Summa finansiella poster		-2 567 978	-2 878 119
Resultat efter finansiella poster		-965 317	-486 830
Resultat före skatt		-965 317	-486 830
Årets resultat		-965 317	-486 830

DB
A 7

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	313 946 619	316 767 612
Summa materiella anläggningstillgångar		313 946 619	316 767 612
Summa anläggningstillgångar		313 946 619	316 767 612
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 960	29 416
Övriga fordringar		10 184	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	133 249	60 647
Summa kortfristiga fordringar		158 393	90 063
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 505 093	2 750 772
Summa kassa och bank		4 505 093	2 750 772
Summa omsättningstillgångar		4 663 486	2 840 835
SUMMA TILLGÅNGAR		318 610 105	319 608 447

DL
R 9

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
---------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		233 254 000	233 254 000
Fond för yttre underhåll		469 531	222 531
Summa bundet eget kapital		233 723 531	233 476 531
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-455 618	278 212
Årets resultat		-965 317	-486 830
Summa fritt eget kapital		-1 420 935	-208 618
Summa eget kapital		232 302 596	233 267 913
Avsättningar			
Övriga avsättningar	10	755 000	0
Summa avsättningar		755 000	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut, Fastighetslån	11	83 210 353	84 261 572
Summa långfristiga skulder		83 210 353	84 261 572
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 051 219	66 438
Förskott från kunder		28 267	0
Leverantörsskulder		146 941	200 132
Skatteskulder		106 400	69 200
Övriga skulder		13 793	50 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	995 536	1 693 192
Summa kortfristiga skulder		2 342 156	2 078 962
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		318 610 105	319 608 447

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	84 635 000	84 635 000
Summa ställda säkerheter	84 635 000	84 635 000

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

*Dr
PL*

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaderna skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,84% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinsdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring mellan balanserat resultat och underhållsfond görs efter beslut på föreningens årsstämma.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

BR
K
PL

Not 1 Kassaflödesanalys

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-965 317	-486 830
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 820 993	921 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 855 676	434 558
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-68 329	-7 592
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	1 018 193	101 273
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 805 540	528 239
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-1 051 219	-145 482
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 051 219	-145 482
Årets kassaflöde	1 754 321	382 757
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 750 772	2 368 016
Likvida medel vid årets slut	4 505 093	2 750 773

Handwritten signature and initials:
PL

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	4 353 665	4 312 194
Hyror garage/p-platser	756 251	704 165
Avgifter värme/vatten	489 539	460 734
Hyses- och avgiftsbortfall (Rabatt balkong 2013)	-13	-49 500
	5 599 442	5 427 593

Not 3 Övriga intäkter

	2014	2013
Överlåtelseavgifter	9 990	0
Pantsättningsavgifter	5 328	0
Övr ersättn fr hg och brh	7 343	4 842
Övr intäkter gemensamhetsanläggning	50 815	0
Öresutjämning	5	0
	73 481	4 842

Not 4 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	22 901	0
Städ	31 578	46 029
Hissbesiktning	6 963	15 296
Övr utgifter fastighetsskötsel	15 422	0
Reparation o underhåll	72 363	43 690
Underhåll mark, köpt tjänst	58 437	133 169
Fastighetsel	175 171	156 142
Fjärrvärme	574 828	598 296
Vatten	143 957	153 608
Avfallshantering	94 193	93 924
Fastighetsförsäkringar	58 223	52 731
Kabel-TV och internet	4 440	1 334
Arvode avtalad teknisk förvaltning	381 501	462 721
Fastighetsskatt	53 200	69 200
Övriga kostnader	21 306	0
	1 714 483	1 826 140

BL-
pc

Not 5 Övriga kostnader

	2014	2013
Kameral förvaltning	86 302	123 205
Konsultarvoden	17 413	0
Serviceavgifter	50 294	34 920
Bankkostnader	6 309	4 102
Advokat- och rättegångskostn	118 876	0
Revision	25 000	6 500
Förbrukningsinventarier	0	6 286
Förbrukningsmateriel	0	12 832
Övriga kostnader	10 978	7 963
	315 172	195 808

Not 6 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvoden	98 279	73 000
Sociala kostnader styrelsearvoden	25 566	24 810
	123 845	97 810

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	317 689 000	317 689 000
Omklassificering efter momsomprövning	-904 232	
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	316 784 768	317 689 000
Ingående avskrivningar	-921 388	0
Omklassificering efter momsomprövning	3 617	
Årets avskrivningar	-1 920 378	-921 388
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 838 149	-921 388
Utgående redovisat värde	313 946 619	316 767 612
Taxeringsvärden byggnader	124 000 000	138 000 000
Taxeringsvärden mark	70 000 000	70 000 000
	194 000 000	208 000 000
Bokfört värde byggnader	226 604 619	229 425 612
Bokfört värde mark	87 342 000	87 342 000
	313 946 619	316 767 612

DBL
PL 11/12

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbet. försäkringspremier	45 094	43 027
Förutbet. förvaltningskostn.	7 114	0
Övr. förutb. driftskostnader	0	1 500
Övriga interimfordringar	23 080	16 120
Upplupna hyresintäkter garage	57 961	0
	133 249	60 647

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	233 254 000	222 531	278 212	-486 830
Disposition av föregående års resultat:		247 000	-733 830	486 830
Årets resultat				-965 317
Belopp vid årets utgång	233 254 000	469 531	-455 618	-965 317

Not 10 Övriga avsättningar

	2014-12-31	2013-12-31
Innehållnade av slutfaktura fr Ikano Bostad pga tvist	-755 000	0
	-755 000	0

Not 11 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån. Därav avgår kortfristig del avs. amorteringar inom 1 år.
Resterande skulder förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år efter balansdagen.

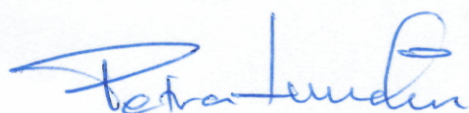
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SBAB, 22282883	1,42	2015-02-10	28 087 191	28 109 337
SBAB, 22283030	3,41	2015-02-10	28 087 191	28 109 337
SBAB, 22283049	3,67	2016-02-10	28 087 190	28 109 336
Kort del av långfristiga lån			-1 051 219	-66 438
			83 210 353	84 261 572

DL
ML
PL

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner	24 470	0
Uppl lagstadg sociala avgifter	5 802	0
Upplupna räntekostnader	400 289	482 544
Förutbet avgifter o hyror	435 950	326 128
Upplupna elkostnader	16 201	18 179
Uppl. fjärrvärmekostnader	81 568	73 559
Uppl. kostn. avfallshantering	6 255	9 153
Upplupna reparationskostnader	0	755 000
Beräknat arvode för revision	25 000	10 000
Övr uppl kostnader o förutb intäkter	0	18 629
	995 535	1 693 192

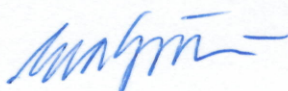
Solna 9/5-2015



Petra Lundin
Ordförande



Daniel Brändström

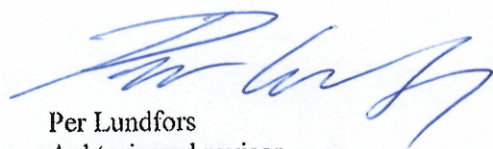


Eva Gränström



Hans Mattsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 maj 2015



Per Lundfors
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 2014.

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 2014 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rudan för år 2014.

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 är ersättningsskyldig mot föreningen. 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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 11 maj 2015



Per Lundfors
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheten.

Avskrivningar

Avskrivningar är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på bl a föreningens byggnad och inventarier. Genom att skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Avsättningar

Är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida underhåll av fastigheten. Avsättningarna styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

Driftskostnader

Är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Ett exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

Eget kapital

Eget kapital är föreningens nettotillgångar, d.v.s skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Fond för yttre underhåll

Fonden är del av det egna kapitalet som avsätts för kommande yttre underhåll, d.v.s underhåll och reparation för föreningens fastighet, som inte hör till de enskilda lägenheterna.

Förutbetalda intäkter

Förutbetalda intäkter är bokförda och betalda, men avser kommande räkenskapsår, t ex årsavgifter.

Förutbetalda kostnader

Förutbetalda kostnader är en kostnad som föreningen har betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis hör till kommande räkenskapsåret.

Förvaltningsberättelsen

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text.

Kortsiktiga skulder

Kortsiktiga skulder är de skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, förmågan att betala sina skulder i tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år eller senare.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år, bl. a. kassa och bank.

Resultaträkning

Resultaträkning visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust.

Soliditet

Soliditet är föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långsiktiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.