allabrf.se

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Rudan

769620-3269

Räkenskapsåret

2015

PL

allabrf.se

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rudan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2015 t.o.m. den 31 december 2015, vilket är föreningens sjunde 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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 Vardia Insurance Group 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 2015 har CEMI varit teknisk förvaltare av garaget.

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.

allabrf.se

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.

En underhållsplan för garaget håller på att tas fram.

Väsentliga servitut
Gångväg och ledningsrätt belastar fastigheten.

Fastighetens underhållsbehov
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan.

Under 2015 har en genomgång av fastigheten utförts av föreningens tekniska förvaltare tillsammans med styrelsen. En detaljerad underhållsplan har upprättats för att fastställa den årliga avsättningen till kommande underhållsbehov. Avsättning för fastighetens underhåll enligt underhållsplan uppgår till 526 000 kr.

Årsavgifter
Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet och framtida underhåll.
Under år 2015 har årsavgifterna exklusive värme och varmvatten som debiteras efter förbrukning varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift exklusive värme och varmvatten var 783 kr/m^2.

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 2026 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för parkeringsgaraget utgår från och med fastställt värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning
Föreningen har avtal med Åkerlunds Fastighetsservice AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar administrativa tjänster samt fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel mm. Avtalet förlängdes den 1 oktober 2015 och löper fram till den 30 september 2016, med en uppsägningstid på sex månader.

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

PL

allabrf.se

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har under juni månad 2015 sagt upp avtalet med Hemgården Byggnads AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet upphörde den 31 december 2015, men Hemgården har upprättat årsredovisningen för 2015. Ny ekonomisk förvaltare är Deloitte AB från och med den 1 januari 2016. Det nya avtalet löper på ett år med en uppsägningstid på tre månader.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Garantibesiktning
Under året genomfördes efterbesiktning av de garantiarbeten som utförts eller skulle ha utförts efter garantibesiktningen 2014,den s k tvåårsbesiktningen. Besiktning skedde av föreningens anläggningar inklusive alla lägenheter och gemensamma utrymmen samt tomtmark. Parkeringshuset på Solgatan 2-6 besiktigades också. Besiktningen utfördes av företaget Besiktningsman.se.

Tvist med Ikano Bostad AB
Föreningen har under två år drivit en tvist gentemot Ikano Bostad AB (IKANO), rörande brister och fel i utförd entreprenad vid 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. Systemet för individuell mätning av värme och varmvatten från Minol Mätteknik AB, som har installerats av IKANO, har inte fungerat under de två första åren från 2012. 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.

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 uppmärksammade besiktningsmannen på den höga energiförbrukningen och begärde att denna skulle noteras inom ramen för den garantibesiktning som genomfördes under 2014. Då IKANO bestridit fel i entreprenaden och följaktligen inte åtgärdat några sådana har styrelsen fortsatt att hävda sin rätt.

En uppgörelse träffades i juni 2015 innebärande att IKANO skulle betala 600 000 kr till föreningen samt att ovan nämnda slutfaktura skulle krediteras. Ett skriftligt avtal påtecknades den 30 juni 2015 med detta innehåll, men tyvärr fullföljde inte IKANO sitt åtagande varför föreningen återigen fick anlita advokat för att få sin rätt prövad. Efter flera turer och diskussioner utan resultat med Ikanos ombud, förberedde föreningen en stämning mot IKANO vid Stockholms tingsrätt för att hävda det skriftliga avtalets giltighet. Först då insåg IKANO föreningens beslutsamhet och inledde ett samtal som slutade i en förlikning. Ett slutgiltigt avtal påtecknades den 9 februari 2016 innebärande att IKANO skulle erlägga 545 000 kr till föreningen samt kreditera nämnda slutfaktura om 755 000 kr. Denna gång har så äntligen IKANO uppfyllt sina åtaganden. Avtalet är för föreningen värt 1 300 000 kr. Detta redovisas 2016.

Föreningen har företrätts av Andersson Gustafsson Advokatbyrå KB gentemot IKANO. För att bestrida advokatbyråns kostnader har föreningen erhållit försäkringsersättning avseende rättsskydd från föreningens fastighetsförsäkring hos sitt förutvarande försäkringsbolag, dvs Gjensidige Forsikring ASA. Ersättning har lämnats för nödvändiga och skäliga ombudskostnader som föreningen har haft. 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.

PL

OVK- besiktning
Under november månad genomfördes en s k OVK-besiktning, obligatorisk ventilationskontroll, i föreningens lägenheter. Besiktningen utfördes av SB Ventilation. Ett antal lägenheter blev ej godkända på grund av felaktiga mätvärden. Utredning pågår om orsaker så att åtgärder kan genomföras i dessa.

Under hösten har filterbyte skett i lägenheternas FTX-aggregat.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån
Under året har föreningen amorterat 119 832 kr i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Därutöver har föreningen i februari 2015 gjort en extra amortering om 904 200 kr, vilket motsvarar återbetalning från Skatteverket av ingående moms avseende parkeringshuset, och i december 2015 en extra amortering om 2 500 000 kr. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för sina parkeringsplatser och har 2015 erhållit 320 591 kr i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för parkeringsgaraget.

Föreningen har gjort stadgeändring till följd av de nya redovisningsreglerna, se ny god redovisningssed nedan.

Nya väsentliga avtal

Hyresavtal med Q-Park AB
Parkeringsbolaget Q-Park AB hyr sedan 1 december 2014 föreningens samtliga 91 parkeringsplatser och 5 platser för motorcyklar i parkeringshuset på Solgatan 2-6. Avtalet löper under tre år med en uppsägningstid om 6 månader.

Eftersom Q-Park AB bedriver momspliktig verksamhet blir föreningen skyldig att redovisa och betala utgående mervärdesskatt 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. Detta sker genom s k årlig jämkning i högst 10 år. Det innebär att föreningen kan yrka avdrag för ingående moms på 320 591 kr årligen t o m år 2022 under förutsättning att föreningens parkeringsplatser i parkeringshuset sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet samt att gemensamhetsanläggningen som har inrättats för parkeringshuset fortsättningsvis administreras via delägarförvaltning.

Föreningen tecknade i februari 2015 ett förvaltningsavtal med CEMI Förvaltning AB tillsammans med Bostadsrättsföreningen Braxen och Solna kommun avseende förvaltning och skötsel av parkeringshuset. Avtalet förlängdes den 1 mars 2016 och löper nu fram till den 28 februari 2017, med en uppsägningstid om 3 månader.

Medlemsinformation
Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 147 medlemmar.
Under året har 20 (14) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att 2 (1) lägenheter upplåtits i andrahand.

PL

allabrf.se

Styrelse
Styrelsen har efter föreningsstämman den 18 maj 2015 haft följande sammansättning:

Petra Lundin	Ledamot, ordförande t o m 2015-11-23
Lars-Göran Ek	Ledamot
Eva Gränström	Ledamot
Mikael Svensson	Ledamot
Jonas Sörman	Ledamot, ordförande fr o m 2015-11-24
Charlotta Ekstedt	Suppleant
Hans Mattsson	Suppleant
Ellen Osei-Poku	Suppleant
Amir Sakhdari	Suppleant

Vid föreningsstämman avgick Daniel Brändström och Per Westerlund som styrelseledamot respektive styrelsesuppleant.

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

Styrelsen har under året hållit 12 (12) protokollförda sammanträden. Under året har extra föreningsstämma hållits den 16 november 2015 där det beslutades att anta nya stadgar.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Vardia Insurance Group ASA.

Revisorer

Grant Thornton Sweden AB Huvudansvarig Per Lundfors	Ordinarie
Grant Thornton Sweden AB	Suppleant

Valberedning

Jan Lidén	Sammankallande
Jonas Westman	
Hernan Donoso	

Föreningens stadgar
Föreningens nya stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 mars 2016.

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.

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

PL

allabrf.se

Nyckeltal /

Flerårsöversikt (Tkr)	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Nettoomsättning//bruttoresultat//	5 452	5 599	5 428	4 972
Resultat efter finansiella poster	-177	-965	-487	501
Bokfört värde på fastigheten per m² boarea kr	44 052	44 368	44 766	44 897
Lån per m² boarea kr	11 410	11 908	11 917	11 929
Genomsnittlig skuldränta %	1,30%	2,04%	2,28%	3,42%
Fastighetens belåningsgrad %	35,98%	37,18%	36,76%	36,64%
Eget kapital	232 125	232 303	233 268	233 755
Soliditet (%)	73,8%	72,9%	73,0%	73,0%

Tidigare års bokslut har upprättats enligt tidigare gällande god redovisningssed i Sverige vilket bl.a. innebar 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.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 662 934
årets förlust	-177 384
	-1 840 318

behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	526 000
i ny räkning överföres	-2 366 318
	-1 840 318

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

PL

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelses intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 451 690	5 599 441
Övriga intäkter	3	231 537	73 481
Summa rörelsens intäkter		**5 683 227**	**5 672 922**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 874 196	-1 714 483
Övriga kostnader	5	-380 338	-315 172
Personalkostnader	6	-122 215	-123 845
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-1 913 708	-1 916 761
Summa rörelsens kostnader		**-4 290 457**	**-4 070 261**
Rörelseresultat		**1 392 770**	**1 602 661**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		22 643	17 372
Räntekostnader		-1 592 797	-2 585 350
Summa finansiella poster		**-1 570 154**	**-2 567 978**
Resultat efter finansiella poster		**-177 384**	**-965 317**
Resultat före skatt		**-177 384**	**-965 317**
Årets resultat		**-177 384**	**-965 317**

PL

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	311 712 320	313 946 619
Summa materiella anläggningstillgångar		**311 712 320**	**313 946 619**
Summa anläggningstillgångar		**311 712 320**	**313 946 619**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		47 300	14 960
Övriga fordringar		319	10 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	122 620	133 249
Summa kortfristiga fordringar		**170 239**	**158 393**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 629 628	4 505 093
Summa kassa och bank		**2 629 628**	**4 505 093**
Summa omsättningstillgångar		**2 799 867**	**4 663 486**
SUMMA TILLGÅNGAR		**314 512 187**	**318 610 105**

PL

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatser		233 254 000	233 254 000
Fond för yttre underhåll		711 531	469 531
Summa bundet eget kapital		**233 965 531**	**233 723 531**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 662 934	-455 618
Årets resultat		-177 384	-965 317
Summa fritt eget kapital		**-1 840 318**	**-1 420 935**
Summa eget kapital		**232 125 213**	**232 302 596**
Avsättningar			
Övriga avsättningar	10	755 000	755 000
Summa avsättningar		**755 000**	**755 000**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut, Fastighetslån	11	80 636 637	83 210 353
Summa långfristiga skulder		**80 636 637**	**83 210 353**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	100 902	1 051 219
Förskott från kunder		0	28 267
Leverantörsskulder		133 868	146 941
Skatteskulder		106 400	106 400
Övriga skulder		38 670	13 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	615 497	995 536
Summa kortfristiga skulder		**995 337**	**2 342 156**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**314 512 187**	**318 610 105**

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

PL

allabrf.se

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

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

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.

PL

allabrf.se

Not 1 Kassaflödesanalys	**2015-01-01 -2015-12-31**	**2014-01-01 -2014-12-31**
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-177 384	-965 317
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 234 299	2 820 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 056 915**	**1 855 676**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 846	-68 329
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	-1 346 818	1 018 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**698 251**	**2 805 540**
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-2 573 716	-1 051 219
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-2 573 716**	**-1 051 219**
Årets kassaflöde	**-1 875 465**	**1 754 321**
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	4 505 093	2 750 772
Likvida medel vid årets slut	**2 629 628**	**4 505 093**

Not 2 Årsavgifter och hyror	**2015**	**2014**
Årsavgifter bostäder	4 354 896	4 353 665
Hyror garage/p-platser	572 152	756 251
Avgifter värme/vatten	524 642	489 539
Hyres- och avgiftsbortfall	0	-13
	5 451 690	**5 599 442**

PL

allabrf.se

Not 3 Övriga intäkter

	2015	2014
Överlåtelseavgifter	18 909	9 990
Pantsättningsavgifter	19 554	5 328
Övriga ersättn från hg och brh	2 875	7 343
Övriga intäkter gemensamhetsanläggning	113 897	50 815
Inkassokostnader	220	0
Försäkringsersättningar	76 081	0
Öresutjämning/kronutjämning	1	5
	231 537	**73 481**

Not 4 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	27 563	22 901
Städ	159 884	31 578
Hissbesiktning	10 174	6 963
Övr utgifter fastighetsskötsel	3 553	15 422
Reparation o underhåll	246 872	72 363
OVK	38 500	0
Underhåll mark, köpt tjänst	210 372	58 437
Fastighetsel	157 055	175 171
Fjärrvärme	565 434	574 828
Vatten	123 790	143 957
Avfallshantering	90 376	94 193
Fastighetsförsäkringar	60 808	58 223
Arvode avtalad teknisk förvaltning	84 807	381 501
Fastighetsskatt	53 200	53 200
Övriga kostnader	41 808	25 746
	1 874 196	**1 714 483**

Not 5 Övriga kostnader

	2015	2014
Kameral förvaltning	108 016	86 302
Konsultarvoden	40 875	17 413
Serviceavgifter	54 500	50 294
Bankkostnader	7 406	6 309
Advokat- och rättegångskostn	108 856	118 876
Revision	42 911	25 000
Medlems- och föreningsavgifter	7 080	0
Övriga kostnader	10 695	10 978
	380 339	**315 172**

PL

allabrf.se

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden	93 960	98 279
Sociala kostnader styrelsearvoden	28 255	25 566
	122 215	**123 845**

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	316 784 768	317 689 000
Omklassificering efter momsomprövning	-320 591	-904 232
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**316 464 177**	**316 784 768**
Ingående avskrivningar	-2 838 149	-921 388
Omklassificering efter momsomprövning	3 976	3 617
Årets avskrivningar	-1 917 684	-1 920 378
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 751 857**	**-2 838 149**
Utgående redovisat värde	**311 712 320**	**313 946 619**
Taxeringsvärden byggnader	124 000 000	124 000 000
Taxeringsvärden mark	70 000 000	70 000 000
	194 000 000	**194 000 000**
Bokfört värde byggnader	224 370 320	226 604 619
Bokfört värde mark	87 342 000	87 342 000
	311 712 320	**313 946 619**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbet. försäkringspremier	46 800	45 094
Förutbet. förvaltningskostn.	0	7 114
Övriga interimsfordringar	23 080	23 080
Upplupna hyresintäkter garage	52 740	57 961
	122 620	**133 249**

PL

allabrf.se

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	233 254 000	469 531	-455 618	-965 317
Disposition av föregående års resultat:		242 000	-1 207 317	965 317
Årets resultat				-177 384
Belopp vid årets utgång	**233 254 000**	**711 531**	**-1 662 935**	**-177 384**

Not 10 Övriga avsättningar

	2015-12-31	2014-12-31
Innehållande av slutfaktura fr Ikano Bostad pga tvist	755 000	755 000
	755 000	**755 000**

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.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SBAB, 22282883			0	28 087 191
SBAB, 22283030			0	28 087 191
SBAB, 22283049	3,67	2016-02-10	28 040 171	28 087 190
SEB, 38438840	1,08	2019-02-28	27 573 684	0
SEB, 38438859	0,39	2017-02-28	25 123 684	0
Kort del av långfristiga lån			-100 902	-1 051 219
			80 636 637	**83 210 353**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner	0	24 470
Uppl lagstadg sociala avgifter	0	5 802
Upplupna räntekostnader	171 513	400 289
Förutbet avgifter o hyror	299 278	435 950
Upplupna elkostnader	15 663	16 201
Uppl. fjärrvärmekostnader	71 342	81 568
Uppl. kostn. avfallshantering	7 446	6 255
Upplupna driftskostnader	20 256	0
Beräknat arvode för revision	30 000	25 000
	615 498	**995 535**

PL

Solna 2016-04-22

Petra Lundin

Lars-Göran Ek

Eva Gränström

Mikael Svensson

Jonas Sörman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-25
Grant Thornton Sweden AB

Per Lundfors
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rudan för år 2015.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

PL

Registrerat revisionsbolag
Member of Grant Thornton International Ltd

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rudan för år 2015.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 25 april 2016

Grant Thornton Sweden AB

Per Lundfors
Auktoriserad revisor

Registrerat revisionsbolag
Member of Grant Thornton International Ltd