

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Rudviken 7 i Solna

769607-0932

Räkenskapsåret

2019-01-01--2019-12-31



Styrelsen avger härmed denna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja föreningens medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidbegränsning.

Föreningen registrerades den 5 september 2001. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Rudviken 7 och Rudviken 8 i Solna. Fastigheterna omfattar 79 stycken bostadslägenheter, varav 5 är hyresrätter, samt 3 stycken lokaler. Fastigheterna förvärvades den 31 januari 2002.

Styrelsen

Fram till och med ordinarie årsstämma den 11 april 2019 har styrelsen haft följande sammansättning:

Lars Blomster	ledamot	omvald	till 2021
Lisbeth Lundin	ledamot	omvald	till 2019
Peter Högberg	ledamot	omvald	till 2020
Gun Törnros	ledamot	omvald	till 2020
Kristin Tossavainen	ledamot	nyvald	till 2020
Marcus Zetterberg	suppleant	nyvald	till 2019

Vid det ordinarie årsmötet den 11 april 2019 avgick ledamoten Lisbeth Lundin.

Följande styrelse valdes:

Lars Blomster	ledamot	omval	till 2021
Peter Högberg	ledamot	omval	till 2020
Gun Törnros	ledamot	omval	till 2020
Kristin Tossavainen	ledamot	omval	till 2020
Marcus Zetterberg	ledamot	omval	till 2020
Per Boholm	suppleant	nyval	till 2020
Konstantin Papavassiliou	suppleant	nyval	till 2020
Sebastian Mårtensson	suppleant	nyval	till 2020

Revisorer

Följande revisorer valdes:

Peter Olofson, auktoriserad revisor, Finnhammars Revisionsbyrå omvald

Valberedning

Till valberedning valdes Sara Akramy och Adam Rush.

Föreningsfrågor

Ordinarie årsstämma hölls den 11 april 2019. Under året har 14 protokollförda styrelsemöten och ett antal arbetsmöten mellan styrelsen och andra intressenter hållits.

K7 LB
2 PH

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Rudviken 7 och Rudviken 8. Fastigheterna förvärvades den 31 januari 2002. Fastigheten består av 79 lägenheter, varav 5 hyresrätter, om tillsammans 5.484 kvm. Därutöver finns två lokaler (335 kvm), varav den ena varit uthyrd under hela året. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Taxeringsvärdet är 153.954.000 kronor.

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2019 har 6 lägenheter bytt ägare.

Fastighetsförvaltning

Medlemmarna har under året genomfört vår- och höststädningar av de gemensamma utrymmena och gården. Efter vårstädningen togs omärkta cyklar bort från gemensamma ytor. Fastighetsförvaltningen sköts i första hand av Nordstaden Stockholm som föreningen har kontrakt med sedan sommaren 2015. Nordstaden gör en generell översyn över lokalerna varannan vecka och hanterar felanmälningar och arbetsordrar som anmälts till dem.

Ekonomi

Omsättningen har varit drygt 3.375 tkr(3.304 tkr). Föreningens resultaträkning redovisar för 2019 en förlust på 96.557 kronor mot budgeterat underskott 58.154 kronor.

Övrigt

I mars gjordes en grundlig översyn över brandskyddet i de gemensamma utrymmena i föreningens byggnader som resulterade i ett antal tänkbara förbättringsåtgärder.

Radonmätning gjordes under våren 2019, de värden som rapporterades låg långt under myndighetskraven.

Hyresavtalet för de fyra parkeringsplatser vid lokalen på Blomgatan 2 avslutades vid årsskiftet 2019/2020, platserna har sedan dess varit allmänna parkeringsplatser med en avgift motsvarande övriga allmänna platser i området. Parkeringen övervakas löpande av Nokas.

Med start i september 2019 har fjärrvärmecentralen bytts ut.

Vid årsskiftet 2019/2020 avslutades underhållsavtalet med J P Sandström Hiss & Konsult, nytt avtal tecknades med Trygga Hiss i Stockholm AB.

Under året har styrelsen inte godkänt några nya eller förnyade andrahandsuthyrningar av lägenheter.

Flerårsöversikt (tkr)

	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter och hyror	3 375	3 304	3 296	3 300
Resultat efter finansiella poster	-97	-211	-104	476
Soliditet	89 %	89 %	82 %	82 %

Förändringar i eget kapital

	Grundavg.	Upplåt. avg.	Uppskriv. mark	Yttre rep.fond	Ansamlad förlust
Belopp vid årets ingång	43 536 952	8 829 396	35 864 000	4 282 375	-8 394 545
Försåld lägenhet					0
Uppskrivning mark					
Avsättning yttre reparationsfond				475 000	-475 000
Årets resultat					
Belopp vid årets utgång	43 536 952	8 829 396	35 864 000	4 757 375	-8 966 103

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust

balanserat resultat	-8 394 545
avsättning yttre reparationsfond	-475 000
årets resultat	-96 558
summa	-8 966 103

behandlas enligt följande:

i ny räkning överföres	-8 966 103
summa	-8 966 103

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar.

KT
LN
PT
4

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning	2	3 375 473	3 304 134
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 375 473	3 304 134
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-2 693 728	-2 721 091
Personalkostnader		-224 423	-237 167
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-429 667	-429 667
Summa rörelsekostnader		-3 347 818	-3 387 925
Rörelseresultat		27 655	-83 791
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande kostnader		-124 213	-126 762
Summa finansiella poster		-124 213	-126 762
Resultat efter finansiella poster		-96 558	-210 553
ÅRETS RESULTAT		-96 558	-210 553

LN
KT
5
PK

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

4

Byggnader och mark

88 537 605

88 967 272

Summa materiella anläggningstillgångar

88 537 605

88 967 272

Summa anläggningstillgångar

88 537 605

88 967 272

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

0

89 097

Summa kortfristiga fordringar

0

89 097

Kassa och bank

Kassa och bank

5 892 982

4 998 657

Summa kassa och bank

5 892 982

4 998 657

Summa omsättningstillgångar

5 892 982

5 087 754

SUMMA TILLGÅNGAR

94 430 587

94 055 026

LP
KT
6
PA

BALANSRÄKNING forts.

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Grundavgifter	43 536 952	43 536 952
Upplåtelseavtal	8 829 396	8 829 396
Uppskrivning mark	35 864 000	35 864 000
Fond för yttre underhåll	4 757 375	4 282 375
Summa bundet eget kapital	92 987 723	92 512 723

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-8 394 545	-7 708 992
Avsättning till yttre reparationsfond	-475 000	-475 000
Årets resultat	-96 558	-210 553
Summa fritt eget kapital	-8 966 103	-8 394 545

Summa eget kapital	84 021 620	84 118 178
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut	9 300 000	6 200 000
Summa långfristiga skulder	9 300 000	6 200 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	5	0	3 100 000
Skatteskulder		265 526	252 668
Övriga skulder		62 959	54 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		780 482	329 192
Summa kortfristiga skulder		1 108 967	3 736 848

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	94 430 587	94 055 026
---------------------------------------	-------------------	-------------------

VT LP
Cef. PM
7

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Följande avskrivningstider tillämpas på materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	1% av anskaffningsvärdet
Maskiner och inventarier	20% av anskaffningsvärdet

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter	2 579 556	2 578 974
Hyror, bostäder	424 957	386 827
Lokaler, förråd	310 480	315 480
Övriga intäkter	60 480	22 853
	3 375 473	3 304 134

Not 3 Driftskostnader	2019	2018
Reparationer och underhåll	-709 578	-996 402
Fastighetsskötsel och -förvaltning	-293 282	-194 662
Städning	-104 931	-105 420
Sophantering	-92 058	-110 071
Uppvärmningskostnader	-592 665	-608 353
Vattenavgifter	-98 477	-85 063
Elavgifter	-226 597	-157 642
Försäkringar	-82 016	-80 476
Bredband och TV	-205 335	-98 885
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-138 323	-127 203
Juridiska kostnader	-29 076	-13 262
Övriga administrations- o förvaltn.kostnader	-121 390	-143 652
	-2 693 728	-2 721 091

ILT LP
Gf. PM
8

Not 4 Materiella anläggningstillgångar	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader och mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	42 966 677	42 966 677
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden mark	53 264 000	17 400 000
Uppskrivning mark	0	35 864 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 230 677	96 230 677
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 263 405	-6 833 738
Avskrivningar	-429 667	-429 667
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 693 072	-7 263 405
Utgående redovisat värde	88 537 605	88 967 272
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde, byggnader	68 057 000	61 294 000
Taxeringsvärde, mark	85 897 000	53 264 000
	153 954 000	114 558 000

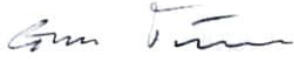
Not 5 Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	9 300 000	6 200 000
	9 300 000	6 200 000

Låneinstitut	Ränta 2019	Ränta 2018	Ränta 2017	Villkor		
Swedbank	0,91%	0,776%	0,508%	2024-09-25	3 100 000	3 100 000
Swedbank	1,42%	1,42%	1,42%	2021-10-25	3 100 000	3 100 000
Swedbank	1,277%	1,86%	1,86%	3 mån	3 100 000	3 100 000
					9 300 000	9 300 000
Kortfristiga skulder						
Övriga skulder till kreditinstitut					0	3 100 000
Långfristiga skulder						
Övriga skulder till kreditinstitut					9 300 000	6 200 000
					9 300 000	9 300 000

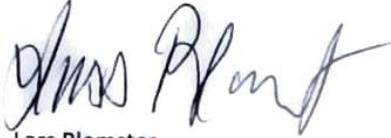
Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	31 575 000	31 575 000
Summa ställda säkerheter	31 575 000	31 575 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

let LB
cf.

Stockholm 2020-05-08



Gun Törnros
Ordförande



Lars Blomster



Kristin Tossavainen



Marcus Zetterberg



Peter Högberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-08

Peter Olofson
Auktoriserad revisor



FINNHAMMARS

AUKTORISERADE OCH GODKÄNDA REVISORER

Stockholm den 13 maj 2020

Lars Blomster
Brf Rudviken 7 i Solna
Västra vägen 15, BV
169 61 SOLNA

Hej Lars,

Betr. Brf Rudviken 7 i Solna - 2019-12-31

Härmed översändes ORIGINAL av årsredovisning att undertecknas av styrelsen och att därefter returneras mig för min påskrift och upprättande av min revisionsberättelse.

Bifogar slutliga resultat- och balansrapporter per 2019-12-31 samt verifikationslista omfattande de sista kompletterande ver A 355 - A 365 att bokföra i Din redovisning. Stäm av kontovis att Du kommer till samma saldon som vi har i RR och BR.

För Din kännedom kopia av arbetspapper fördelning av kostnader:

- Reparationer och underhåll (R) 709 578 kr (996 402 kr)
- Fastighetsskötsel och -förvaltning (F) 293 282 kr (194 662 kr)
- Personalkostnader 224 423 kr (237 167 kr).

Tacksam om Du också undertecknar bifogat uttalande från styrelsen och returnerar mig därefter. Vi måste ha den för vår formella dokumentation.

Återkom med undertecknade handlingar!

Peter Olofson

Auktoriserad revisor

peter.olofson@finnhammars.se

Direkt 08 - 120 123 54

Brf Rudviken 7 i Solna

2020-05-08

Till revisor Peter Olofson

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av Brf Rudviken 7 i Solnas finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2019-12-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Vi bekräftar följande:

Finansiella rapporter

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget, särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
3. Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats. Såvitt vi känner till har inga sådana händelser förekommit.
5. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet. Såvitt vi känner till finns inga sådana felaktigheter.

Lämnad information

1. Vi har försett dig med:
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
 - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen som du har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
3. Vi har upplyst dig om att vi inte anser att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
4. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper styrelsen, anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen eller andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
5. Vi har upplyst dig om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter skall beaktas när finansiella rapporter upprättas. Inga sådana överträdelser har förekommit.
6. Vi har upplyst dig om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närstående- transaktioner som vi känner till.