

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Rudviken 7 i Solna

769607-0932

Räkenskapsåret

2018-01-01--2018-12-31



Styrelsen avger härmed denna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

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 12 april 2018 har styrelsen haft följande sammansättning:

| | | | | |
|---------------------|---------|--------|-----------|----------|
| Lars Blomster | ledamot | omvald | till 2019 | period 1 |
| Lisbeth Lundin | ledamot | omvald | till 2018 | period 1 |
| Peter Högberg | ledamot | omvald | till 2018 | period 2 |
| Gun Törnros | ledamot | omvald | till 2018 | period 2 |
| Sara Akramy | ledamot | omvald | till 2018 | period 2 |
| Kristin Tossavainen | ledamot | nyvald | till 2018 | period 1 |

Vid det ordinarie årsmötet den 12 april 2018 avgick ledamoten Sara Akramy.

Följande styrelse valdes:

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

Revisorer

Följande revisorer valdes:

Peter Olofson, auktoriserad revisor, Finnhammars Revisionsbyrå omvald
Finnhammars utser revisorssuppleant (auktoriserade revisorn Kerstin Hedberg).

Valberedning

Till valberedning valdes Sara Akramy och Adam Rush.

Föreningsfrågor

Ordinarie årsstämma hölls den 12 april 2018. Under året har 12 protokollförda styrelsemöten och ett antal arbetsmöten mellan styrelsen och andra intressenter hållits.

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 och den andra fram till juli månad. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Taxeringsvärdet är 114.558.000 kronor.

Lägenhetsöverlåtelser

Under 2018 har lägenhetsöverlåtelser inträffat 9 gånger, därav en tidigare hyreslägenhet som av föreningen såldes som bostadsrättslägenhet.

Fastighetsförvaltning

Medlemmarna har under året genomfört vår- och höststädningar av de gemensamma utrymmena och gården. 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 3.304 tkr(3.295 tkr). Föreningens resultaträkning redovisar för 2018 en förlust på 210.553 kronor mot budgeterat underskott 22.182 kronor.

Övrigt

Under 2018 har ytterfönstren i lägenheter i fastigheten vid Blomgatan renoverats och målats av Fog & Fönster AB.

Föreningen tecknade ett gruppanslutningsavtal med Telenor under hösten 2018, vilket innebär att medlemsavgiften från och med 1/11 2018 ingår bredband 250/250, fast telefoni och basutbud av TV-kanaler i det analoga nätet.

På begäran startades möjligheten att betala månadsavgiften till föreningen med autogiro med verkan från och med årsskiftet 2018/2019.

Föreningen har tecknat avtal med Cemi om snöröjning och halkbekämpning på gångvägen på baksidan av föreningens byggnader.

Flerårsöversikt (tkr)

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgifter och hyror | 3 304 | 3 296 | 3 300 | 3 309 |
| Resultat efter finansiella poster | -211 | -104 | 476 | 255 |
| Soliditet | 89 % | 82 % | 82 % | 82 % |

Förändringar i eget kapital

| | Grundavg. | Upplåt. avg. | Uppskriv. mark | Yttre rep.fond | Ansamlad förlust |
|----------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| Belopp vid årets ingång | 43 085 019 | 7 431 329 | | 3 807 375 | -7 708 992 |
| Försåld lägenhet | 451 933 | 1 398 067 | | | 0 |
| Uppskrivning mark | | | 35 864 000 | | |
| Avsättning yttre reparationsfond | | | | 475 000 | -475 000 |
| Årets resultat | | | | | -210 553 |
| Belopp vid årets utgång | 43 536 952 | 8 829 396 | 35 864 000 | 4 282 375 | -8 394 545 |

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| balanserat resultat | -7 708 992 |
| avsättning yttre reparationsfond | -475 000 |
| årets resultat | -210 553 |
| summa | -8 394 545 |

behandlas enligt följande:

| | |
|------------------------|-------------------|
| i ny räkning överföres | -8 394 545 |
| summa | -8 394 545 |

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar.



Handwritten notes and initials: "KT", "LB", "4", and other illegible marks.

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i> | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 304 134 | 3 295 606 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 3 304 134 | 3 295 606 |
| <i>Rörelsens kostnader</i> | | | |
| Driftskostnader | 3 | -2 721 091 | -2 601 311 |
| Personalkostnader | | -237 167 | -243 848 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 4 | -429 667 | -429 667 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 387 925 | -3 274 826 |
| Rörelseresultat | | -83 791 | 20 780 |
| <i>Finansiella poster</i> | | | |
| Räntekostnader och liknande kostnader | | -126 762 | -124 498 |
| Summa finansiella poster | | -126 762 | -124 498 |
| Resultat efter finansiella poster | | -210 553 | -103 718 |
| ÅRETS RESULTAT | | -210 553 | -103 718 |

BALANSRÄKNING

| | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| | 4 | | |
| Byggnader och mark | | 88 967 272 | 53 532 939 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 88 967 272 | 53 532 939 |
| Summa anläggningstillgångar | | | |
| | | 88 967 272 | 53 532 939 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 89 097 | 268 751 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 89 097 | 268 751 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 4 998 657 | 2 840 784 |
| Summa kassa och bank | | 4 998 657 | 2 840 784 |
| Summa omsättningstillgångar | | | |
| | | 5 087 754 | 3 109 535 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | | |
| | | 94 055 026 | 56 642 474 |

BALANSRÄKNING forts.

| | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Grundavgifter | | 43 536 952 | 43 085 019 |
| Upplåtelseavtal | | 8 829 396 | 7 431 329 |
| Uppskrivning mark | | 35 864 000 | 0 |
| Fond för yttre underhåll | | 4 282 375 | 3 807 375 |
| Summa bundet eget kapital | | 92 512 723 | 54 323 723 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -7 708 992 | -7 130 274 |
| Avsättning till yttre reparationsfond | | -475 000 | -475 000 |
| Årets resultat | | -210 553 | -103 718 |
| Summa fritt eget kapital | | -8 394 545 | -7 708 992 |
| Summa eget kapital | | 84 118 178 | 46 614 731 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 5 | 6 200 000 | 9 300 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 6 200 000 | 9 300 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 5 | 3 100 000 | 0 |
| Skatteskulder | | 252 668 | 247 217 |
| Övriga skulder | | 54 988 | 63 787 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 329 192 | 416 739 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 736 848 | 727 743 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 94 055 026 | 56 642 474 |

P4
G
KT
7 LB

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 | 2018 | 2017 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 578 974 | 2 552 508 |
| Hyror, bostäder | 386 827 | 407 874 |
| Lokaler, förråd | 315 480 | 323 321 |
| Övriga intäkter | 22 853 | 11 903 |
| | 3 304 134 | 3 295 606 |

| Not 3 Driftskostnader | 2018 | 2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| Reparationer och underhåll | -996 402 | -993 445 |
| Fastighetsskötsel och -förvaltning | -194 662 | -148 513 |
| Städning | -105 420 | -112 088 |
| Sophantering | -110 071 | -122 272 |
| Uppvärmningskostnader | -608 353 | -578 480 |
| Vattenavgifter | -85 063 | -86 550 |
| Elavgifter | -157 642 | -140 104 |
| Försäkringar | -80 476 | -80 214 |
| Bredband och TV | -98 885 | - |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -127 203 | -125 465 |
| Juridiska kostnader | -13 262 | -70 526 |
| Övriga administrations- o förvaltn.kostnader | -143 652 | -143 653 |
| | -2 721 091 | -2 601 310 |

Er

Er
LB
8

| Not 4 Materiella anläggningstillgångar | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad | 42 966 677 | 42 966 677 |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden mark | 17 400 000 | 17 400 000 |
| Uppskrivning mark | 35 864 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 96 230 677 | 60 366 677 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -6 833 738 | -6 404 071 |
| Avskrivningar | -429 667 | -429 667 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -7 263 405 | -6 833 738 |
| Utgående redovisat värde | 88 967 272 | 53 532 939 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde, byggnader | 61 294 000 | 61 294 000 |
| Taxeringsvärde, mark | 53 264 000 | 53 264 000 |
| | 114 558 000 | 114 558 000 |

| Not 5 Långfristiga skulder | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen | 6 200 000 | 9 300 000 |
| | 6 200 000 | 9 300 000 |

| Låneinstitut | Ränta 2018 | Ränta 2017 | Ränta 2016 | Villkor | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------------|------------------|
| Swedbank | 0,776 % | 0,508 % | 0,586% | 3 mån | 3 100 000 | 3 100 000 |
| Swedbank | 1,42 % | 1,42 % | 1,42% | 2021-10-25 | 3 100 000 | 3 100 000 |
| Swedbank | 1,86 % | 1,86 % | 1,86% | 2019-09-25 | 3 100 000 | 3 100 000 |
| | | | | | 9 300 000 | 9 300 000 |
| Kortfristiga skulder | | | | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | | | | 3 100 000 | 0 |
| Långfristiga skulder | | | | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | | | | 6 200 000 | 9 300 000 |
| | | | | | 9 300 000 | 9 300 000 |

| Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter | | |
| Fastighetsinteckningar | 31 575 000 | 31 575 000 |
| Summa ställda säkerheter | 31 575 000 | 31 575 000 |
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |

PA
 97. LB
 KT
 9

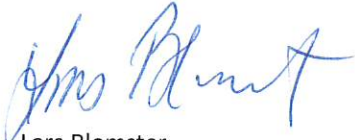
Stockholm 2019-03-22



Gun Törnros
Ordförande



Lisbeth Lundin



Lars Blomster



Peter Högberg



Kristin Tossavainen

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-25



Peter Olofson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Rudviken 7 i Solna**
Org.nr. 769607-0932

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rudviken 7 i Solna för år 2018-01-01—2018-12-31.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rudviken 7 i Solna för år 2018-01-01— 2018-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2019-03-25

Peter Olofson
Auktoriserad revisor