

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.

Handwritten initials and numbers: ML, 2, PH, and other illegible marks.

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.

Hysesavtalet 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.

401

KT
M2
3
LAD
PA

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

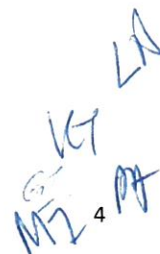
Styrelsen föreslår att ansamlad förlust

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.



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

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
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

KT LP
cy. PH MR

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

107 LP
Cef. PH M2
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

KT LJS
ef. PA M2

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

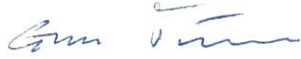
Låneinstitut	Ränta 2019	Ränta 2018	Ränta 2017	Villkor	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	0,91%	0,776%	0,508%	2024-09-25	3 100 000	3 100 000
Swedbank	1,42%	1,42%	1,42%	2021-10-25	3 100 000	3 100 000
Swedbank	1,277%	1,86%	1,86%	3 mån	3 100 000	3 100 000
					9 300 000	9 300 000
Kortfristiga skulder						
Övriga 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
9 PA
M2

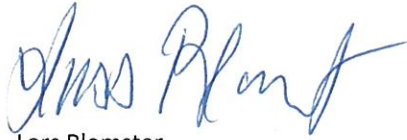
Stockholm 2020-05-08



Gun Törnros
Ordförande



Marcus Zetterberg



Lars Blomster

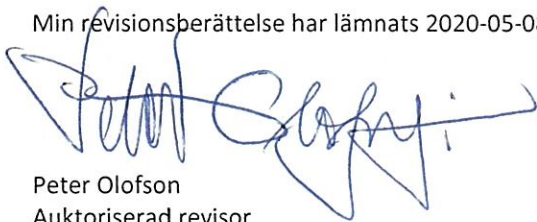


Peter Högberg



Kristin Tossavainen

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-08



Peter Olofson
Auktoriserad revisor

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 2019-01-01—2019-12-31.

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 2019 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker 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 2019-01-01— 2019-12-31 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 betryggande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd 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 2020-05-08

Peter Olofson
Auktoriserad revisor

Brf Rudviken 7 i Solna

2020-05-08

Till revisor Peter Olofson

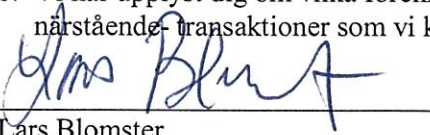
Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av Brf Rudviken 7 i Solnas finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2019-12-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt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


Lars Blomster
Kassör