

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Rudviken 7 i Solna

769607-0932
(www.rudviken7.se)

Räkenskapsåret
2020-01-01--2020-12-31



Styrelsen avger härmed denna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

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 15 juni 2020 har styrelsen haft följande sammansättning:

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

Vid det ordinarie årsmötet den 15 juni 2020 avsade sig ledamoten Marcus Zetterberg sig omval..

Följande styrelse valdes:

Lars Blomster	ledamot	vald 2019	till 2021
Peter Högberg	ledamot	omval	till 2022
Gun Törnros	ledamot	omval	till 2022
Kristin Tossavainen	ledamot	omval	till 2022
Per Boholm	suppleant	nyval	till 2021
Konstantin Papavassiliou	suppleant	omval	till 2021
Sebastian Mårtensson	ledamot	nyval	till 2022

Revisorer

Följande revisorer valdes:

Peter Olofson, auktoriserad revisor, Finnhammars Revisionsbyrå omvald

Valberedning

Till valberedning valdes Adam Rush.

Föreningsfrågor

Ordinarie årsstämma hölls den 15 juni 2020. Under året har 11 (14) protokollförda styrelsemöten och ett antal arbetsmöten mellan styrelsen och andra intressenter hållits.

LOT 2 PH

Bostadsrättsföreningen Rudviken 7 i Solna

769607-0932

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Rudviken 7 och Rudviken 8. Fastigheterna förvärvades den 31 januari 2002. Fastigheten består av 79 lägenheter, varav 4 hyresrätter, om tillsammans 5.484 kvm. Därutöver finns två lokaler (140 kvm), varav den ena varit uthyrd under hela året. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Taxeringsvärdet är 153.954.000 kronor.

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2020 har 7 (6) lägenheter bytt ägare.

Fastighetsförvaltning

Medlemmarna har under året genomfört höststädning av de gemensamma utrymmena och gården. P.g.a pågående Corona-pandemin ställdes vårstädningen in. Under höststädningen rensades källaringångarna från en hel del pinaler som ställts utanför förrådsutrymmena. Fastighetsförvaltningen har under året skötts i första hand av Nordstaden Stockholm som föreningen har kontrakt med sedan sommaren 2015. Nordstaden gjorde en generell översyn över lokalerna varannan vecka och hanterade felanmälningar och arbetsordrar som anmälts till dem. Detta kontrakt avslutades vid årets slut.

Ekonomi

Omsättningen har varit drygt 3.174 tkr(3.375 tkr). Föreningens resultaträkning redovisar för 2020 en förlust på 439.844 kronor mot budgeterat underskott 394.817 kronor.

Övrigt

Under våren gjordes stamspolning i båda byggnaderna, pga pågående pandemi gjordes ingen spolning i de lägenheter som avsåg sig besök (c:a 10 st).

20:e april gjordes ett inbrott i föreningens lokaler då 4 dörrlås knäcktes inklusive låset in till själva kontoret, där nyckelskåpet bröts upp och tömdes på alla fastighetsskötarnycklar. För att försvåra ytterligare intrång i fastigheterna byttes alla ytterdörrlås ut den 21:a april, samtliga lägenhetsinnehavare fick kvittera ut två nycklar till ytterdörrarna liksom Brf Blomgårdens representanter eftersom de hyr källarkontor hos oss, ytterligare nyckelkopior kunde beställas och kvitteras ut vid behov till självkonstnadspris.

Vid uteplatserna längs Västra vägen har föreningen bekostat montering av staket med enhetligt utseende, jobbet gjordes av medlemmar i föreningen.

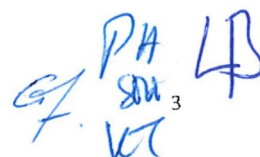
Renovering av fönster på baksidan av fastigheten längs Västra vägen gjordes enligt samma princip som tidigare gjorts på framsidan och i lägenheterna vid Blomgatan. P.g.a pågående pandemi renoverades inte fönster i de lägenheter som avsåg sig besök.

Under våren etablerades byggplatsen inför bygget av en ny T-banestation Södra Hagalund. Bygget kommer att pågå minst 8 år. Aktuell information finns hos Region Stockholm, t.ex. på deras hemsida.

Föreningen har tecknat ett 3-årigt avtal med Anticimex som innebär att vi har 6 elektroniska rättfällor utplacerade runt våra byggnader.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) utfördes i början av december, med en del anmärkningar såväl lägenheter som allmänna utrymmen.

Verkstadslokalen på Blomgatan 2 som länge varit uthyrd till en inramningsfirma tömdes i december efter att föreningen avslutat kontraktet pga störande ljud nattetid som fortsatt trots upprepande tillsägelser.



Flerårsöversikt (tkr)

	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter och hyror	3 174	3 375	3 304	3 296	3 300
Resultat efter finansiella poster	-440	-97	-211	-104	476
Soliditet	92 %	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	4 757 375	-8 966 103
Försåld lägenhet	451 933	2 197 751			0
Uppskrivning mark			32 633 000		
Avsättning yttre reparationsfond				475 000	-475 000
Årets resultat					-439 844
Belopp vid årets utgång	43 988 885	11 027 147	68 497 000	5 232 375	-9 880 947

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust

balanserat resultat	-8 966 103
avsättning yttre reparationsfond	-475 000
årets resultat	-439 844
summa	-9 880 947

behandlas enligt följande:

i ny räkning överföres	-9 880 947
summa	-9 880 947

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar.

KT⁴ AB LB

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning	2	3 173 758	3 375 473
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 173 758	3 375 473
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-2 823 830	-2 693 728
Personalkostnader		-253 180	-224 423
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-429 667	-429 667
Summa rörelsekostnader		-3 506 677	-3 347 818
Rörelseresultat		-332 919	27 655
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande kostnader		-106 925	-124 213
Summa finansiella poster		-106 925	-124 213
Resultat efter finansiella poster		-439 844	-96 558
ÅRETS RESULTAT		-439 844	-96 558

Gf.
KT⁵
LB
PK

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4		
Byggnader och mark		120 740 938	88 537 605
Summa materiella anläggningstillgångar		120 740 938	88 537 605
Summa anläggningstillgångar		120 740 938	88 537 605
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	0
Summa kortfristiga fordringar		0	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 992 302	5 892 982
Summa kassa och bank		7 992 302	5 892 982
Summa omsättningstillgångar		7 992 302	5 892 982
SUMMA TILLGÅNGAR		128 733 240	94 430 587

GF
KT⁶
LB
PW

BALANSRÄKNING forts.

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		43 988 885	43 536 952
Upplåtelseavtal		11 027 147	8 829 396
Uppskrivning mark		68 497 000	35 864 000
Fond för yttre underhåll		5 232 375	4 757 375
Summa bundet eget kapital		128 745 407	92 987 723
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 966 103	-8 394 545
Avsättning till yttre reparationsfond		-475 000	-475 000
Årets resultat		-439 844	-96 558
Summa fritt eget kapital		-9 880 947	-8 966 103
Summa eget kapital		118 864 460	84 021 620
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	9 300 000	9 300 000
Summa långfristiga skulder		9 300 000	9 300 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	0	0
Skatteskulder		280 754	265 526
Övriga skulder		63 078	62 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		224 948	780 482
Summa kortfristiga skulder		568 780	1 108 967
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 733 240	94 430 587

GF
KST⁷
PA
LP

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	2020	2019
Årsavgifter	2 579 556	2 579 556
Hyror, bostäder	353 926	424 957
Lokaler, förråd	274 206	310 480
Övriga intäkter	22 600	60 480
Hysesförluster	-56 530	0
	3 173 758	3 375 473

Not 3 Driftskostnader	2020	2019
Reparationer och underhåll	-1 023 113	-709 578
Fastighetsskötsel och -förvaltning	-192 558	-293 282
Städning	-124 991	-104 931
Sophantering	-92 059	-92 058
Uppvärmningskostnader	-528 573	-592 665
Vattenavgifter	-86 314	-98 477
Elavgifter	-132 185	-226 597
Försäkringar	-84 126	-82 016
Bredband och TV	-211 780	-205 335
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-142 431	-138 323
Juridiska kostnader	-78 832	-29 076
Övriga administrations- o förvaltn.kostnader	-126 868	-121 390
	-2 823 830	-2 693 728

8
LJ
PH
LB

Not 4 Materiella anläggningstillgångar	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader och mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	42 966 677	42 966 677
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden mark	53 264 000	53 264 000
Uppskrivning mark	32 633 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 863 677	96 230 677
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 693 072	-7 263 405
Avskrivningar	-429 667	-429 667
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 122 739	-7 693 072
Utgående redovisat värde	120 740 938	88 537 605
Taxeringvärde		
Taxeringsvärde, byggnader	68 057 000	68 057 000
Taxeringsvärde, mark	85 897 000	85 897 000
	153 954 000	153 954 000

Not 5 Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	9 300 000	6 200 000
	9 300 000	6 200 000

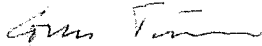
Låneinstitut	Ränta 2020	Ränta 2019	Ränta 2018	Villkor		
Swedbank	0,91%	0,91%	0,776%	2024-09-25	3 100 000	3 100 000
Swedbank	1,156%	1,42%	1,42%	2021-10-25	3 100 000	3 100 000
Swedbank	1,324%	1,277%	1,86%	3 mån	3 100 000	3 100 000
					9 300 000	9 300 000
Kortfristiga skulder						
Övriga skulder till kreditinstitut		0				0
Långfristiga skulder						
Övriga skulder till kreditinstitut					9 300 000	9 300 000
					9 300 000	9 300 000

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	31 575 000	31 575 000
Summa ställda säkerheter	31 575 000	31 575 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga


Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials 'LB', 'PM', and a date '9'.

Bostadsrättsföreningen Rudviken 7 | Solna
769607-0932

Solna 2021-04-21



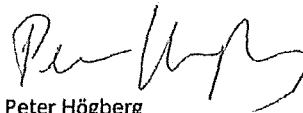
Gun Törnros
Ordförande



Sebastian Mårtensson



Lars Blomster

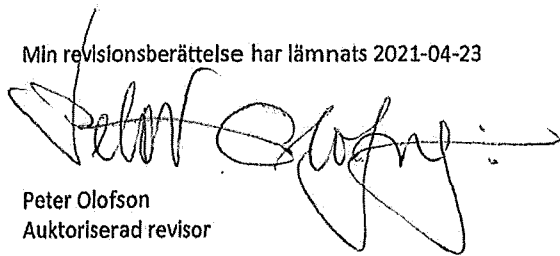


Peter Högberg



Kristin Tossavalinen

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-23



Peter Olofson
Auktoriserad revisor