



Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Rudviken 7 i Solna

Org nr: 769607-0932

upprättar härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2021 – 31 december 2021

Innehåll

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	2
RESULTATRÄKNING	5
BALANSRÄKNING	6
BALANSRÄKNING	7
NOTER	8
UNDERSKRIFTER	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Rudviken 7 och Rudviken 8 i Solna. Föreningen har till ändamål att främja föreningens medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning

Styrelsen

Fram till och med ordinarie årsstämma den 14 juni 2021 har styrelsen haft följande sammansättning:

Gun Törnros	ledamot	omval till 2020
Lars Blomster	ledamot	omval till 2021
Peter Högberg	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

Följande styrelse valdes:

Gun Törnros	ledamot	omval till 2022
Peter Högberg	ledamot	omval till 2022
Kristin Tossavainen	ledamot	omval till 2022
Lars Blomster	ledamot	omval till 2023
Sebastian Mårtensson	ledamot	nyval till 2022
Per Boholm	suppleant	omval till 2022
Konstantin Papavassiliou	suppleant	omval till 2022
Lucas Vagner	suppleant	nyval till 2022

21 juni meddelade Lars Blomster att han avgick ur styrelsen, Konstantin Papavassiliou trädde då in som ordinarie ledamot.

Revisorer

Vid årsstämman 2021 valdes ny revisor i form av BDO Mälardalen AB med huvudansvarig revisor Malin Gustavsson.

Valberedning

Adam Rush och Agneta Wiedermann har varit valberedning.

Föreningsfrågor

Ordinarie årsstämma hölls den 14 juni 2021. Under året har 13 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 4 hyresrätter om tillsammans 5.484 kvm. Därutöver finns två lokaler (c:a 140

kvm) som varit uthyrda under större delen av året. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Taxeringsvärdet är 153 954 000 kronor.

Lägenhetsöverlåtelser

Under 2021 har 8 lägenheter bytt ägare.

Fastighetsförvaltning

Medlemmarna har under året genomfört höststädning av de gemensamma utrymmena och gården. Fastighetsförvaltningen har under året skötts i första hand av Fastighetsägarna som föreningen har kontrakt med sedan årsskiftet 2020/2021. Fastighetsägarna gör en generell översyn över lokalerna varannan vecka och hanterar felanmälningar och arbetsorder som anmälts till dem.

Ekonomi

Omsättningen har varit drygt 3 254 tkr. Föreningens resultaträkning redovisar för 2021 ett resultat på -469 tkr vilket är i nivå med föregående år.

Ekonomi har skötts av föreningens kassör, fram till 14/6 Lars Blomster, därefter av Sebastian Mårtensson. Den ekonomiska ställningen samt årets resultat redovisas på efterföljande resultat- och balansräkningen.

Övrigt

Som uppföljning av resultatet av den OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) som utfördes i början av december 2020, beställdes en ny kontroll under våren 2021, men detta blev oerhört försenat pga. konsekvenser av pågående pandemi och kunde inte genomföras under året.

I början av året beställde vi en underhållsplan från Fastighetsägarna, som omfattar diverse åtgärder i fastigheterna de närmaste 10 åren. Bland de högst prioriterade åtgärderna beställde vi rensning och justering av hängrännorna vid Västra vägen, vilket delvis utfördes i slutet av året.

Under året undersöktes olika alternativ till låssystem för att kunna byta fastigheternas lås till gemensamma utrymmen till något lätthanterligt, men tillgängliga alternativ bedömdes alldeles för kostsamma.

Vi har sedan länge varit tvungna att helt stänga av vattnet i fastigheterna när tex, någon renovering eller ombyggnad ska göras i enskilda lägenheter eftersom avstängningsventilerna per stam inte har varit funktionsdugliga. Under året har vi sökt offerter för att byta ut dessa ventiler, men p.g.a. rådande pandemi har detta inte lyckats.

Verkstadslokalen på Blomgatan 2 hyrdes från och med maj månad ut till en ny hyresgäst, MF Rör AB. I ett separat kontrakt hyr MF Rör också de fyra parkeringsplatserna utanför lokalen.

Sprängningarna för arbetstunneln till bygget av ny T-banestation har stört oss i någon mån hela året, 19: maj extra mycket eftersom en sprängning i markytan då orsakade skador på fastigheten när stenar flög upp mot fasaden och träffade räcknet

och en lägenhetsdörr vid Västra vägen 23. T-baneprojektet har accepterat att ge oss ersättning för kostnaderna för reparation/utbyte av skadade delar.

Flerårsöversikt

Belopp i tkr

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 255	3 174	3 375	3 304
Resultat efter finansiella poster	- 470	- 440	- 97	- 211
Soliditet	92 %	92 %	89 %	89 %

Förändring av eget kapital

Belopp i tkr

	Grund- avgifter	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivning mark	Yttre rep. fond	Ansamlad förlust
Ingående balans	43 989	11 027	68 497	5 232	- 9 881
Avsättning yttre reparationsfond	-	-	-	465	- 465
Årets resultat	-	-	-	-	- 470
Utgående balans	43 989	11 027	68 497	5 697	- 10 815

Förslag till resultatdisposition

Belopp i tkr

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust

balanserat resultat	- 9881
avsättning till yttre reparationsfond	- 465
årets resultat	- 470
	<hr/>
	- 10 815

Behandlas enligt följande:

I ny räkning överföres	- 10 815
	<hr/>
	- 10 815

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2021	2020
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	3 254 506	3 173 758
Summa intäkter		3 254 506	3 173 758
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader		- 2 963 815	- 2 823 830
Personalkostnader		- 250 512	- 253 180
Avskrivningar		- 429 600	- 429 667
Summa rörelsekostnader		- 3 643 927	- 3 506 677
Rörelseresultat		- 389 421	- 332 919
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 123	-
Räntekostnader och liknande poster resultatposter		- 92 891	- 106 925
Summa finansiella poster		- 79 768	- 106 925
Resultat efter finansiella poster		- 469 190	- 439 844
Årets resultat		- 469 190	- 439 844

BALANSRÄKNING

	Not	2021	2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	120 311 271	120 740 938
Summa materiella anläggningstillgångar		120 311 271	120 740 938
Summa anläggningstillgångar		120 311 271	120 740 938
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		10 441	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 346	-
Summa kortfristiga fordringar		63 787	-
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 024 071	7 992 302
Summa kassa och bank		8 024 071	7 992 302
Summa omsättningstillgångar		8 087 858	7 992 302
SUMMA TILLGÅNGAR		128 399 129	128 733 240

BALANSRÄKNING

	Not	2020	2019
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		43 988 885	43 988 885
Upplåtelseavtal		11 027 147	11 027 147
Uppskrivning mark		68 497 000	68 497 000
Fond för yttre underhåll		5 697 375	5 232 375
Summa bundet eget kapital		129 210 407	128 745 407
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 9 880 946	- 8 966 103
Avsättnings till yttre reparationsfond		- 465 000	- 475 000
Årets resultat		- 469 190	- 439 844
Summa fritt eget kapital		- 10 815 136	- 9 880 947
Summa eget kapital		118 395 271	118 864 460
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4	3 100 000	9 300 000
Summa långfristiga skulder		3 100 000	9 300 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	6 200 000	-
Skatteskulder		284 871	280 754
Övriga skulder		-	63 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		418 987	224 948
Summa kortfristiga skulder		703 858	568 780
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 399 129	128 733 240

NOTER

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden.
Byggnader skrivs av på 100 år med 1% årligen.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemsavgifter	2 586 625	2 579 556
Hyresgästavgifter	324 432	353 926
Lokalavgifter	262 000	274 206
Försäkringsersättningar	72 860	—
Övriga intäkter	8 589	22 600
Hyresförluster	—	- 56 530
	3 254 506	3 173 758

Not 3 Materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Ingående ack. Anskaffningsvärden	128 863 677	96 230 677
Uppskrivning mark		32 633 000
Utgående ack. Anskaffningsvärden	128 863 677	128 863 677
Ingående ack. Avskrivningar	- 8 122 739	- 7 693 072
Årets avskrivningar	- 429 600	- 429 667
Utgående ack. Avskrivningar	- 8 552 339	- 8 122 739
Utgående redovisat värde	120 311 338	120 740 938
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	68 057 000	68 057 000
Mark	85 897 000	85 897 000
	153 954 000	153 954 000

Not 4 Skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	3 100 000	9 300 000		
	3 100 000	9 300 000		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	6 200 000	-		
	6 200 000	-		
	Ränta 2021	Ränta 2020		
Swedbank	0,910 %	0,910 %	3 100 000	3 100 000
Villkor: 2024-09-25.				
Klassificeras därför som långfristig skuld.				
Swedbank	0,542 %	1,16 %	3 100 000	3 100 000
Villkor: 3 mån				
Swedbank	0,511 %	1,32 %	3 100 000	3 100 000
Villkor: 3 mån				
			9 300 000	9 300 000

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

<i>Ställda säkerheter</i>	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	31 575 000	31 575 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	Inga	Inga

UNDERSKRIFTER

Solna den dag som framgår av våra elektroniska påskrifter

Gun Törnros
Ordförande

Kristin Tossavainen

Peter Högberg

Sebastian Mårtensson

Konstantin Papavassiliou

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska påskrifter

BDO Mälardalen AB

Malin Gustavsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2022 15:55

SENT BY OWNER:

Malin Gustavsson • 12.05.2022 18:07

DOCUMENT ID:

S1f0g35L9

ENVELOPE ID:

rJZCghqIq-S1f0g35L9

DOCUMENT NAME:

ÅR 2021_Rudviken.pdf

10 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
SEBASTIAN MÅRTENSSON sebastianmartensson1@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2022 18:39 12.05.2022 18:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 07/02/1986) IP: 94.234.38.171
GUN INGRID MARGARETA TÖRNROS gun.tornros@hotmail.com	Signed Authenticated	12.05.2022 18:47 12.05.2022 18:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 10/04/1953) IP: 92.34.19.233
PETER HÖGBERG peter_hgberg@yahoo.se	Signed Authenticated	12.05.2022 20:42 12.05.2022 20:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 01/11/1973) IP: 83.185.41.219
Konstantin Papavassiliou vitriol777@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2022 13:20 13.05.2022 13:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 11/03/1976) IP: 194.103.34.10
Sara Kristin Tossavainen kristin.tossavainen@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2022 16:10 13.05.2022 16:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 16/11/1982) IP: 78.79.165.28
MALIN GUSTAVSSON malin.gustavsson@bdo.se	Signed Authenticated	16.05.2022 15:55 16.05.2022 15:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 01/11/1983) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed