



Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Rudviken 7 i Solna

Org nr: 769607-0932

upprättar härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023

Innehåll

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	11

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.

Föreningen är en privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen (dvs en äkta förening).

Styrelsen

Fram till och med ordinarie årsstämma den 13 juni 2023 har styrelsen haft följande sammansättning:

Gun Törnros	ledamot	omval till 2023
Peter Högberg	ledamot	omval till 2023
Sebastian Mårtensson	ledamot	omval till 2023
Per Boholm	suppleant	omval till 2023
Konstantin Papavassiliou	suppleant	omval till 2023
Lucas Vagner	suppleant	omval till 2023
Bonnie Tran	suppleant	nyval till 2023

Följande styrelse valdes vid stämman:

Gun Törnros	ledamot	omval till 2024
Peter Högberg	ledamot	omval till 2024
Konstantin Papavassiliou	ledamot	omval till 2024
Lucas Vagner	ledamot	omval till 2024
Jenny Stålhammar	ledamot	nyval till 2024
Bonnie Tran	suppleant	omval till 2024
Sebastian Mårtensson	suppleant	omval till 2024
Behshad Ashnai	suppleant	nyval till 2024

Under hösten 2023 har Gun Törnros, Konstantin Papavassiliou och Lucas Vagner lämnat styrelsen och Bonnie Tran gått in som ordinarie ledamot.

Revisor

För år 2023 så är föreningens revisor BDO Mälardalen AB med huvudansvarig revisor Karolina Lövström.

Valberedning

Johan Svärd och Per Boholm har varit valberedning.

Föreningsfrågor

Ordinarie årsstämma hölls den 13 juni 2023. Under året har 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 3 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 via Fastighetsägarna. Taxeringsvärdet är 191 483 000 kronor.

Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har även en aktuell underhållsplan upprättat tillsammans med Fastighetsägarna.

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2023 har 4 lägenheter bytt ägare.

Fastighetsförvaltning

Medlemmarna har under året genomfört vår- och 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 arbetsordrar som anmälts till dem. Från april 2024 så kommer fastighetsförvaltningen att skötas av NABO.

Ekonomi

Omsättningen har ökat mot föregående år vilket beror på att föreningen under hösten 2022 höjde medlemsavgifterna med 10 %. Detta har fått en större effekt under 2023 då totala intäkter uppgår till 3 595 tkr jämfört med 3 378 tkr för år 2022. Framtida höjningar kan även vara aktuella för att nå ett positivt resultat.

Föreningen redovisar för 2023 ett resultat på – 1 112 tkr vilket är en försämring mot föregående år då resultatet blev -491 tkr. Anledningen beror bland annat på att föreningen investerade i en ny hiss på Västra vägen 23 till en kostnad av 491 tkr.

Kostnader för drift uppgår till 3 809 tkr (3 082 tkr) varav de främsta posterna avser el och värme 747 tkr (888 tkr) och kostnader för underhåll av fastigheten 1 822 tkr (1 104 tkr). I beloppet 1 822 tkr ingår ovan nämnda hiss på Västra vägen 23

Under året har föreningen placerat 550 tkr på ett konto hos SBAB för att därmed erhålla ränteintäkter. Totala ränteintäkter uppgår till 81 tkr (20 tkr) och totala räntekostnader uppgår till 272 tkr (96 tkr)

Ekonomi har skötts av föreningens kassör som under året har varit Sebastian Mårtensson. Den ekonomiska ställningen samt årets resultat redovisas på efterföljande resultat- och balansräkningen. Från 1 januari 2024 kommer den ekonomiska förvaltningen hanteras av NABO.

Under hösten 2023 sålde föreningen en av sina hyresrätter vilket ombildades till en bostadsrätt. Handpenning har erhållits under 2023. Resterande likvid erhöles under våren 2024.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust för året. För att finansiera framtida åtaganden som räntor, amorteringar och underhåll av fastigheterna så kan föreningen använda sig av de kortfristiga placeringar som finns placerade hos SBAB. Likväl så har föreningen en god kassa.

För framtida åtaganden kan det bli aktuellt att finansiera detta via avgiftshöjningar samt ombildning av de tre hyresrätter som föreningen äger.

Flerårsöversikt

Belopp i tkr

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 595	3 378	3 255	3 174	3 375
Resultat efter finansiella poster	- 1 112	- 492	- 470	- 440	- 97
Soliditet	92 %	92 %	92 %	92 %	89 %

Övriga nyckeltal

Belopp i kr

	2023	2022	2021	
Sparande per kvadratmeter	- 122	- 8	- 7	-
Årsavgift per kvadratmeter	573	513	499	
Skuldsättning per kvadratmeter	1 700	1700	1700	
Skuldsättning per kvadratmeter (bostadsrätter)	1 793	1793	1793	
Räntekänslighet	3,1	3,5	3,6	
Energikostnad per kvadratmeter	153	180	177	
Årsavgift andel i % av totala intäkter	83	79	79	

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	6 167	- 11 777
Avsättning yttre reparationsfond	-	-	-	40	- 40
Årets resultat	-	-	-		- 1 112
Utgående balans	43 989	11 027	68 497	6 207	- 12 928

Förslag till resultatdisposition

Belopp i tkr

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust

balanserat resultat	- 11 777
avsättning till yttre reparationsfond	- 40
årets resultat	- 1 112
	- 12 928

Behandlas enligt följande:

I ny räkning överföres	- 12 928
	- 12 928

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

Resultaträkning

	Not	2023	2022
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	3 595 043	3 378 322
Summa intäkter		3 595 043	3 378 322
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	- 3 809 187	- 3 082 602
Personalkostnader		- 261 364	- 265 365
Avskrivningar	4	- 445 792	- 445 725
Summa rörelsekostnader		- 4 516 343	- 3 707 835
Rörelseresultat		- 921 299	- 415 357
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81 486	19 834
Räntekostnader och liknande poster resultatposter		- 272 163	- 96 035
Summa finansiella poster		- 190 677	- 76 201
Resultat efter finansiella poster		- 1 111 977	- 491 558
Årets resultat		- 1 111 977	- 491 558

Balansräkning

	Not	2023	2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	119 581 004	120 026 796
Summa materiella anläggningstillgångar		119 581 004	120 026 796
Summa anläggningstillgångar			
		119 581 004	120 026 796
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		669 453	23 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		121 488	114 174
Summa kortfristiga fordringar		790 941	137 950
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 550 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 550 000	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 971 143	5 893 306
Summa kassa och bank		3 971 143	5 893 306
Summa omsättningstillgångar		7 312 084	8 031 256
SUMMA TILLGÅNGAR		126 893 088	128 058 052

Balansräkning

	Not	2023	2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
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		6 206 875	6 167 375
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>129 719 907</i>	<i>129 680 407</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 11 776 694	- 10 815 136
Avsättnings till yttre reparationsfond		- 39 500	- 470 000
Årets resultat		- 1 111 737	- 491 558
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>- 12 928 170</i>	<i>- 11 776 694</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>116 791 737</i>	<i>117 903 713</i>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	-	3 100 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>-</i>	<i>3 100 000</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	9 300 000	6 200 000
Leverantörsskulder		-	140 979
Skatteskulder		308 001	292 441
Övriga skulder		295 000	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		198 350	420 919
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>7 001 351</i>	<i>7 054 339</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 893 088	128 058 052

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	- 1 111 977	- 491 558
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	<u>445 792</u>	<u>445 725</u>
	- 666 185	- 45 833
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	- 666 185	- 45 833
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	- 152 991	- 74 163
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	<u>- 52 988</u>	<u>150 481</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>- 872 164</u>	<u>30 485</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	- 161 250
Förvärv av kortfristiga placeringar	<u>- 550 000</u>	<u>- 2 000 000</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>- 550 000</u>	<u>- 2 161 250</u>
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	-
Amortering av lån	<u>-</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-</u>	<u>-</u>
 Årets kassaflöde	 - 1 422 164	 - 2 130 765
Likvida medel vid årets början	5 893 306	8 024 071
Likvida medel vid årets slut	4 471 143	5 893 306

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 och maskiner och inventarier skrivs av på 5 år med 20% årligen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemsavgifter	2 972 271	2 663 633
Hyresgästavgifter	285 638	324 432
Lokalavgifter	274 600	344 200
Försäkringsersättningar	-	-
Övriga intäkter	62 535	46 108
Öres- och kronutjämning	-4	- 51
	3 595 043	3 378 322

Not 3 Driftskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
El och värme	- 747 389	- 888 205
Vatten och avlopp	- 90 800	- 96 939
Städning och sopor	- 267 937	- 244 907
Utemiljöer	- 125 997	- 65 559
Fastighetsförvaltning och underhåll	- 1 821 729	- 1 104 172
Bredband	- 236 156	- 213 384
Hissar	- 78 670	- 90 217
Tvättstugor	- 60 631	- 56 525
Övriga driftskostnader	-379 878	- 322 694
	- 3 809 187	- 3 082 602

Not 4 Materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Ingående ack. Anskaffningsvärden	129 024 927	128 863 677
Förbättringar	-	161 250
Utgående ack. Anskaffningsvärden	129 024 927	129 024 927
Ingående ack. Avskrivningar	- 8 998 131	- 8 552 406
Årets avskrivningar	- 445 792	- 445 725
Utgående ack. Avskrivningar	-9 443 923	- 8 998 131
Utgående redovisat värde	119 581 004	120 026 796
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	83 270 000	83 270 000
Mark	108 213 000	108 213 000
	191 483 000	191 483 000

Not 5 Långfristiga skulder

			2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder till kreditinstitut			-	3 100 000
			-	3 100 000
Kortfristiga skulder till kreditinstitut			9 300 000	6 200 000
			9 300 000	6 200 000
Swedbank	Ränta 2023	Ränta 2022		
Villkor: 2024-09-25	0,91 %	0,91 %	3 100 000	3 100 000
Swedbank	4,72 %	2,46 %	3 100 000	3 100 000
Villkor: 3 mån				
Swedbank	4,67 %	3,01 %	3 100 000	3 100 000
Villkor: 3 mån				
			9 300 000	9 300 000

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

<i>Ställda säkerheter</i>	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	31 575 000	31 575 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	Inga	Inga

Underskrifter

Solna den dag som framgår av våra elektroniska påskrifter

Peter Högberg
Ordförande

Jenny Stålhammar
Ledamot

Bonnie Tran
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska påskrift

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor