

Bostadsrättsföreningen Rurik

Org.nr: 716421-8153

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rurik, organisationsnummer 716421-8153, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Norrtälje

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1992

Ekonomisk plan registrerades år 1996

Föreningens stadgar registrerades år 2018

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Bruno Boström
Ledamot	Kenth Benny Sjödin
Ledamot	Elisabet Karlsson
Ledamot	Ulf Johansson
Suppleant	Henry Palmqvist
Suppleant	Eva Ahlblom

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande ledamöter och suppleanter:

Benny Sjödin	Ledamot
Elisabeth Karlsson	Ledamot
Eva Ahlblom	Suppleant
Henry Palmqvist	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Extern	Tina Parkedal Ekonomi Roslagen AB
Intern	Birgitta Wiktorsson (suppleant)

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kjell Alamaa och Lois Adding.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022/05/10

Vid extrastämman valdes en ny revisor på grund av att vår revisor hastigt avlidit. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden. Utöver detta har ett antal arbetsmöten ägt rum.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Fastighetsservice och snöröjning	Sweax
Tv bredband	Telia Sverige AB
Fjärrvärme och el	Norrtälje energi
Vatten och hushållssoppor	Norrtälje kommun
Övrig sophämtning	Suez
Medlem i förening	Borätterna
Avfallshantering	Norrtälje kommun
Hissar, avtal och jour	Hissgruppen Sverige AB
Besiktning hissar	Dekra Industri AB

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam genom Söderberg & Partners. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetsbeteckning: Bryggården 3 och 4

Fastighetens taxeringsvärde är 30 milj. kronor varav 8,2 milj. kronor avser mark och 21,8 milj. kronor byggnad

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1996

Totalyta (m²): 1 987

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Årshyra (kr)
2 rok	16	
3 rok	5	
4 rok	6	
Summa	27	

Totalt antal bostadslägenheter: 27

Garage och P-platser

	Antal platser	Varav uthyrt	Årshyra (kr)
	29	21	99 000

Fördelning:

3 Carportplatser	4 200 kr/år
18 Garageplatser	4 800 kr/år
8 p-platser	0 kr/år

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I enlighet med stämmobeslut gick styrelsen ut med en förfrågan på en komplett solcellsanläggning till 6 st entreprenörer. Efter utvärdering av anbud och företagskontroll valdes PMC i Norrtälje som entreprenör för genomförandet. Färdigställandetid bestämdes till månadsskiftet februari/mars 2023.

Kostanden för solcellsprojektet ligger inom ramen för stämmobeslutet. Föreningen har också upphandlat och gjort ett gruppavtal med Telia Sverige AB avseende Bredband och Tv-bas till samtliga lägenheter. Telias bredband och tv skall vara klart i mitten av februari och fungera då Telenors avtal upphör. Gruppavtal med de tv-kanaler som ingår i Telenors Paket är uppsagt och slutar att gälla den 23 februari 2023. Avtalet med Telia Sverige AB löper på 7 år med fast pris utan indexreglering.

Under hösten 2022 har en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförts och efter åtgärdande av de brister som framkom är besiktningen godkänd. Enligt gällande underhållsplan skulle garagets fasader och portar målas 2022, men tyvärr klarade inte den upphandlade målningsfirman att utföra detta under 2022 utan underhållsåtgärden flyttas fram i tiden. Inga andra underhållsåtgärder var planerade att utföras under 2022.

Föreningen har i samråd med Norrtälje kommun tagit ner döda träd som stod farligt till vid gästparkering och träden som orsakade skada på en inglasad balkong togs bort på kommunens bekostnad.

Även om inga planerade underhållsåtgärder, utöver OVK besiktningen, utförts så har vissa reparationer och förbättrande åtgärder skett under året såsom:

Färdigställt ombyggnad HWC utanför föreningslokalen (dusch mm) 31 055 kr

Kompl. målning efter vatteninträngning i lägenhet (storm) 6 600 kr

Nytt lås i port 6B med tillhörande knappsats (trasigt) 29 293 kr

OVK-besiktning enligt intervall (6 år) Planerat underhåll 27 500 kr

Högtryckstvätt i soprum inkl, kärl 4 500 kr

Nytt tätskikt på två balkonger i hus B (läckage) 18 516 kr

Lån och nyckeltal

Föreningen har tre hypotekslån hos Handelsbanken på sammanlagt 13 297 621 kronor per den 31 dec 2022:

3 979 627 kr ränta 0,70 % villkorsändringsdag 2023-09-01

4 000 000 kr ränta 0,95 % villkorsändringsdag 2025-09-01

5 317 994 kr ränta 1,06 % villkorsändringsdag 2026-09-01

Under året har 180 000 kronor amorterats.

Föreningens räntekänslighet $13\,297\,621/1\,308\,350 = 10,16$ vilket innebär att om räntan stiger med 1% måste föreningens intäkter höjas med 10,16 %. Föreningens lån per kvm bostadsyta är 6692 kr vilket är ett acceptabelt värde.

Medlemsinformation

Under året har 3 st överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 318	1 314	1 286	1 280
Årsavgifter, tkr	1 211	1 211	1 211	
Resultat efter finansiella poster, tkr	175	68	198	172
Soliditet ¹ , %	36	36	36	35

Föreningen, kr

Skuld/kvm totalyta	6 692	6 783
--------------------	-------	-------

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 774 035	170 695	681 769	68 244	7 694 743
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		70 000	-70 000		0
Balanseras i ny räkning			68 244	-68 244	0
Årets resultat				175 494	175 494
Belopp vid årets utgång	6 774 035	240 695	680 013	175 494	7 870 237

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	680 013
Årets resultat	175 494
Totalt	855 507

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	70 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-106 008
Balanseras i ny räkning	891 515
Totalt	855 507

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 318 403	1 314 431
Övriga rörelseintäkter		4 800	68 091
Summa Rörelseintäkter		1 323 203	1 382 522
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-790 636	-954 843
Administration och förvaltning	4	-71 303	-60 102
Personalkostnader	5	-39 676	-43 575
Avskrivningar	6	-130 000	-130 000
Summa Rörelsekostnader		-1 031 615	-1 188 520
RÖRELSERESULTAT		291 588	194 002
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		773	1 639
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 867	-127 397
Summa Finansiella poster		-116 094	-125 758
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		175 494	68 244
RESULTAT FÖRE SKATT		175 494	68 244
ÅRETS RESULTAT		175 494	68 244

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	20 316 226	20 436 226
Inventarier, verktyg och installationer	9	10 000	20 000
Summa materiella anläggningstillgångar		20 326 226	20 456 226
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 326 226	20 456 226
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 043 762	807 821
Summa kassa och bank		1 043 762	807 821
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 228	29 947
Övriga fordringar		12 191	51 245
Kundfordringar		221 220	278 691
Summa kortfristiga fordringar		259 639	359 883
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 303 401	1 167 704
SUMMA TILLGÅNGAR		21 629 627	21 623 930

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		6 774 035	6 774 035
Fond för yttre underhåll		240 695	170 695
Summa bundet eget kapital		7 014 730	6 944 730
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		680 013	681 769
Årets resultat		175 494	68 244
Summa fritt eget kapital		855 507	750 013
SUMMA EGET KAPITAL		7 870 237	7 694 743
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10	9 137 994	13 327 621
Summa långfristiga skulder		9 137 994	13 327 621
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		9 137 994	13 327 621
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10	4 159 627	150 000
Leverantörsskulder		79 962	48 133
Övriga skulder		0	14 161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		381 807	389 272
Summa kortfristiga skulder		4 621 396	601 566
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 621 396	601 566
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 629 627	21 623 930

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	120 år
Inventerier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	1 210 800	1 210 800
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	97 550	96 750
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 553	4 780
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	4 500	2 100
Övriga intäkter	0	0
	10 053	6 880
Totalt nettoomsättning	1 318 403	1 314 430

Not 3. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	36 537	32 503
Uppvärmning	208 768	224 831
Vatten och avlopp	131 375	129 811
Sophämtning	28 366	26 137
	405 046	413 282
Funktionell anläggningservice		
Hiss	3 425	0
Hissbesiktning	15 067	26 132
Brandskydd	0	8 875
	18 492	35 007
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	87 792	86 256
Fastighetsstäd	25 416	23 297
Trädgårdsskötsel	9 524	7 021
Snöröjning/sandning	34 590	28 044
Övriga köpta tjänster	0	3 050
	157 322	147 668
Distribuerade servicetjänster		
TV	23 631	39 385
Övriga driftkostnader		
Försäkring	28 507	26 978
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	41 013	39 393
	69 520	66 371
Reparationer		
Reparationer	116 625	8 806
Underhåll		
Underhåll	0	119 461
Laddplatser	0	124 863
	0	244 324
Totalt operativ drift och underhåll	790 636	954 843

Not 4. Administration och förvaltning	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter		
Övriga medlemsavgifter	9 780	4 800
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	32 036	31 250
Extra ekonomisk förvaltning	14 964	5 307
	47 000	36 557
Revision		
Revisionsarvode	2 250	3 750
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	4 697	0
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	5 244
Bankkostnader	3 366	1 630
Övriga kostnader	4 211	8 121
	7 577	14 995
Totalt administration och förvaltning	71 303	60 102
Not 5. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	36 000	38 000
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	3 676	5 575
Totalt personalkostnader	39 676	43 575
Not 6. Avskrivningar	2022	2021
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	120 000	120 000
Inventarier och installationer	10 000	10 000
	130 000	130 000
Totalt avskrivningar	130 000	130 000
Not 7. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	17 356 580	17 356 580
Summa:	17 356 580	17 356 580

Not 8. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	24 464 645	24 464 645
Utgående anskaffningsvärden	24 464 645	24 464 645
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 028 419	- 3 908 419
Årets avskrivningar	- 120 000	- 120 000
Utgående avskrivningar	-4 148 419	-4 028 419
Utgående redovisat värde	20 316 226	20 436 226
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	27 000 000	21 800 000
Taxeringsvärde mark	8 400 000	8 200 000
	35 400 000	30 000 000

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	52 143	52 143
Utgående anskaffningsvärden	52 143	52 143
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 32 143	- 22 143
Årets avskrivningar	- 10 000	- 10 000
Utgående avskrivningar	-42 143	-32 143
Utgående redovisat värde	10 000	20 000

Not 10. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Stadshypotek	2025-09-01	0,95 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2023-09-01	0,70 %	3 979 627	4 159 627
Stadshypotek	2026-09-01	1,06 %	5 317 994	5 317 994
Summa skulder till kreditinstitut			13 297 621	13 477 621
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 159 627	-150 000
			9 137 994	13 327 621

Underskrifter

den ____ / ____ 2023

Bruno Boström

Kenth Benny Sjödin

Elisabet Karlsson

Ulf Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Ekonomi Roslagen AB

Tina Parkedal