

Bostadsrättsföreningen Rurik

Org.nr: 716421-8153

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

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 2021-01-01 - 2021-12-31. 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	Lois Adding
Ledamot	Hans Pantzar
Ledamot	Elisabeth Karlsson
Ledamot	Benny Sjödin
Suppleant	Bruno Boström
Suppleant	Ulf Johansson

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 personer:

Hans Pantzar
Benny Sjödin
Elisabeth Karlsson
Bruno Boström
Ulf Johansson

Lois Adding avgår före mandatperiodens slut

Styrelsen har under året hållit 9 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 Eva Ahlblom.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25

Extra stämma hölls 2021-04-01

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
Fastighetsserivce och snöröjning	Sweax
Tv bastubud	Telenor
Fjärrvärme och el	Norrtälje energi
Vatten och hushållssoppor	Norrtälje kommun
Övrig sophämtning	Suez

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	11	
Summa	27	
Totalt antal bostadslägenheter:		27

Garage och P-platser

	Antal platser	Varav uthyrt	Årshyra (kr)
	29	28	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

Under våren tog styrelsen beslut om besiktning av vårt yttertak. Detta efter att vi konstaterat stora flagnader i ett flertal plåtdetaljer samt brister i lagstadgad säkerhet. Det visade sig också att både målning och taksäkerhet behövde förbättras. Däremot var tegelpannor och underlagspapp i bra skick. Entreprenör utsågs och under sommaren och hösten utfördes dessa arbeten. Samtliga plåtdetaljer målades och risken för rostangrepp eliminerades. Taksäkerheten förbättrades med ett flertal ändringar och tillägg. Taket håller nu den standard som krävs enligt arbetsmiljölagen för underhåll och arbeten som kan komma att utföras.

Efter ett förslag från styrelsen och ett godkännande av föreningsstämman i maj installerades under hösten 2 st laddboxar med totalt 4 laddpunkter i vår garagelänga. Installationen föregicks av besked från Naturvårdsverket att vår ansökan om 50% statligt stöd för denna åtgärd bifallits. Garaget är nu klart för laddning av elbil.

Den allmänna toaletten i anslutning till möteslokal och övernattningsrum har under november genomgått en ombyggnad och renovering. En duschkabin har installerats och toaletten har anpassats för rörelsehindrade. Målning och uppfräschning har också skett.

I april uppstod ett kraftigt oväder som orsakade vattenskador i några lägenheter. Mest drabbad blev lägenhet A1101. Skadorna i denna lägenhet är nu åtgärdade och ersatta genom Folksam och vårt bostadsrättstillägg. Gaveln undersöktes noggrant men några fel kunde inte upptäckas. Åtgärder har ändå utförts, bland annat har ventilationskåporna förlängts samt dubbel tätning skett under fönsterpartier. Uppmärksamhet på gaveln vid oväder kommer att hållas.

Belysningen som omgärdar vår uteplats i trädgården har länge varit ur funktion. Detta åtgärdades under sommaren. Belysningen är nu fungerande och installerad fackmässigt. Det finns även ett eluttag att användas vid behov.

Våra 3 soffor placerade vid ingång A och B samt utanför vår samlingslokal hade sett sina bästa dagar. Träet helt ruttet och farliga att använda. Sofforna är nu reparerade och träribborna ersatta med ek. Föreningen har en underhållsplan som är daterad 2020-12-03

Lån och nyckeltal

Föreningen har tre hypotekslån hos Handelsbanken på sammanlagt 13 477 621 kronor.

4 159 627 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 150 000 kronor amorterats.

Föreningens räntekänslighet $13\,477\,621/1\,288\,680 = 10,46$

Värdet 10,46 innebär att om räntan stiger med en procentenhet måste intäkterna höjas med 10,46 %.

Föreningens lån per kvadratmeter boyta är $13\,477\,621/1987 = 6782$ kr/kvm vilket är ett acceptabelt värde.

Medlemsinformation

Under året har 5 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 314	1 286	1 280	1 280
Resultat efter finansiella poster, tkr	68	198	172	185
Soliditet ¹ , %	36	36	35	35

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

Yttre reparationsfonden

Ingående saldo 206 703 kr

Överföring balanserade vinstmedel 70 000 kr

Fuktskador 26 008 kr

Målning takkupor 80 000 kr

Utgående saldo 170 695 kr

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 774 035	206 703	553 561	198 208	7 732 507
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		70 000	-70 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-106 008	106 008		0
Balanseras i ny räkning			198 208	-198 208	0
Årets resultat				68 244	68 244
Belopp vid årets utgång	6 774 035	170 695	787 777	68 244	7 800 751

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	681 769
Årets resultat	68 244
Totalt	750 013

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	70 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	680 013
Totalt	750 013

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 314 431	1 285 759
Övriga rörelseintäkter		68 091	2 920
Summa Rörelseintäkter		1 382 522	1 288 679
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-954 843	-743 030
Administration och förvaltning	4	-60 102	-50 582
Personalkostnader	5	-43 575	-41 465
Avskrivningar		-130 000	-130 000
Summa Rörelsekostnader		-1 188 520	-965 077
RÖRELSERESULTAT		194 002	323 602
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 639	3 950
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 397	-129 344
Summa Finansiella poster		-125 758	-125 394
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		68 244	198 208
RESULTAT FÖRE SKATT		68 244	198 208
ÅRETS RESULTAT		68 244	198 208

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	20 436 226	20 556 226
Inventarier, verktyg och installationer	7	20 000	30 000
Summa materiella anläggningstillgångar		20 456 226	20 586 226
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 456 226	20 586 226
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		278 691	0
Övriga fordringar		51 245	6 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 947	19 259
Summa kortfristiga fordringar		359 883	26 150
Kassa och bank			
Kassa och bank		807 821	893 944
Summa kassa och bank		807 821	893 944
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 167 704	920 094
SUMMA TILLGÅNGAR		21 623 930	21 506 320

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		6 774 035	6 774 035
Fond för yttre underhåll		170 695	206 703
Summa bundet eget kapital		6 944 730	6 980 738
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		681 769	553 561
Årets resultat		68 244	198 208
Summa fritt eget kapital		750 013	751 769
SUMMA EGET KAPITAL		7 694 743	7 732 507
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	13 327 621	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		13 327 621	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	150 000	13 627 621
Leverantörsskulder		48 133	54 683
Övriga skulder		14 161	18 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		389 272	72 550
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		601 566	13 773 813
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 623 930	21 506 320

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

	2021	2020
Årsavgifter		
Bostäder	1 210 800	1 210 800
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	96 750	69 950
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 780	3 360
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	2 100	1 650
	6 880	5 010
Totalt nettoomsättning	1 314 430	1 285 760

Not 3. Operativ drift och underhåll	2021	2020
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	32 503	35 421
Uppvärmning	224 831	220 910
Vatten och avlopp	129 811	144 685
Sophämtning	26 137	27 742
	413 282	428 758
Funktionell anläggningservice		
Hissbesiktning	26 132	23 975
Brandskydd	8 875	0
	35 007	23 975
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	86 256	43 195
Fastighetsstäd	23 297	26 968
Trädgårdsskötsel	7 021	82 308
Snöröjning/sandning	28 044	11 497
Övriga köpta tjänster	3 050	1 764
	147 668	165 731
Distribuerade servicetjänster		
TV	39 385	31 508
Övriga driftkostnader		
Försäkring	26 978	26 093
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	39 393	38 583
	66 371	64 676
Reparationer		
Reparationer	8 806	28 382
Underhåll		
Underhåll	119 461	0
Laddplatser	124 863	0
	244 324	0
Totalt operativ drift och underhåll	954 843	743 030

Not 4. Administration och förvaltning	2021	2020
Medlems- och föreningsavgifter		
Övriga medlemsavgifter	4 800	4 710
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	31 250	38 753
Extra ekonomisk förvaltning	5 307	0
	36 557	38 753
Revision		
Revisionsarvode	3 750	5 500
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	5 244	0
Bankkostnader	1 630	1 619
Övriga kostnader	8 121	0
	14 995	1 619
Totalt administration och förvaltning	60 102	50 582
Not 5. Personalkostnader	2021	2020
Styrelsen		
Styrelsearvode	38 000	36 000
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	5 575	5 465
Totalt personalkostnader	43 575	41 465
Not 6. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	24 464 645	24 464 645
Utgående anskaffningsvärden	24 464 645	24 464 645
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 908 419	- 3 788 419
Årets avskrivningar	- 120 000	- 120 000
Utgående avskrivningar	-4 028 419	-3 908 419
Utgående redovisat värde	20 436 226	20 556 226

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	52 143	52 143
Utgående anskaffningsvärden	52 143	52 143
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 22 143	- 12 143
Årets avskrivningar	- 10 000	- 10 000
Utgående avskrivningar	-32 143	-22 143
Utgående redovisat värde	20 000	30 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Stadshypotek	2025-09-01	0,95 %	4 000 000	13 627 621
Stadshypotek	2023-09-01	0,70 %	4 159 627	0
Stadshypotek	2026-09-01	1,06 %	5 317 994	0
Summa skulder till kreditinstitut			13 477 621	13 627 621
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-150 000	-13 627 621
			13 327 621	0

Not 9. Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Pantbrev	17 356 580	17 356 580
Summa:	17 356 580	17 356 580

Underskrifter

den ____ / ____ 2022

Lois Adding

Hans Pantzar

Elisabeth Karlsson

Benny Sjödin

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Ekonomi Roslagen AB

Tina Parkedal