

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Roden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-01-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1954-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2004-04-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Hamed Abbasi	Ordförande
Håkan Sandahl	Ledamot
Lena Stjernholm	Ledamot
Cecilia Vahlberg	Ledamot
Jenny Bjurner	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kenneth Elton	Ordinarie Extern	Elton Revision AB
---------------	------------------	-------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VÄRINGEN 1	1950	Norrtälje
VÄXTRIKET 18	1950	Norrtälje
TÄLJE 4:66	2014	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1950 - 1951 och består av 4 flerbostadshus.

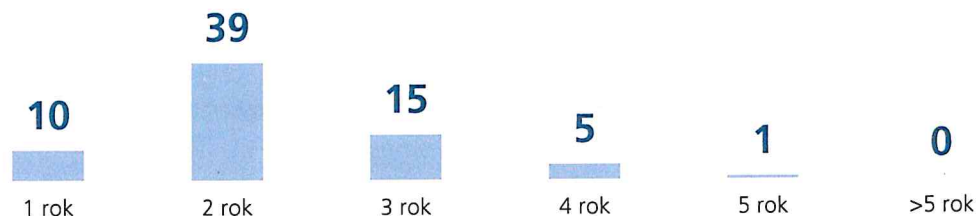
Fastigheternas värdeår är 1952.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 992 m², varav 4 350 m² utgör lägenhetsyta och 642 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 70 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
(S:42) Qvinnas AB	26 m ²	2020-02-29
(S:43)Qvinnas AB	220 m ²	tillsvidare
(S:69)Eela Art and Design AB	22 m ²	2020-02-29
(S:70) Thomas & Carina AB	70 m ²	tillsvidare
(S:71) Orkidéernas salong & friskvård	21 m ²	tillsvidare
(S:32) Galore	94 m ²	tillsvidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p_platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu och relax	Källaren i hus 27 A

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte eller renovering av entrédörrar	2018	
Asbetssanering lokal (S:43)	2017	
Renovering av lokal S:43 (fd. djurkliniken)	2017	
lordningställande av grillplats utanför 25c.	2017	
Renovering av lokal (S:43)	2017	
Dränering av husgrund (25:an)	2017	
Radonmätning	2016	Ny mätning utfördes
Lagning av skorsten i 29 A	2016	Utfört 7/3 2016
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utbyte av gamla elkablar i källarutrymmen och uthyrningslokaler	2016-2019	Genomfört 2017
Laga hålen i den putsade fasaden ovanför Galores lokal	2017	
Radonsanering	2018-2020	Beroende på vilken lösning vi kommer att välja.
Radonmätning	2020	
Energideklaration	2020	
Fönsterbyte	2020	
Ventilationskontroll	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsskötsel/Lokalvård	Sweax AB
Snöröjning	RKJ Åkeri AB

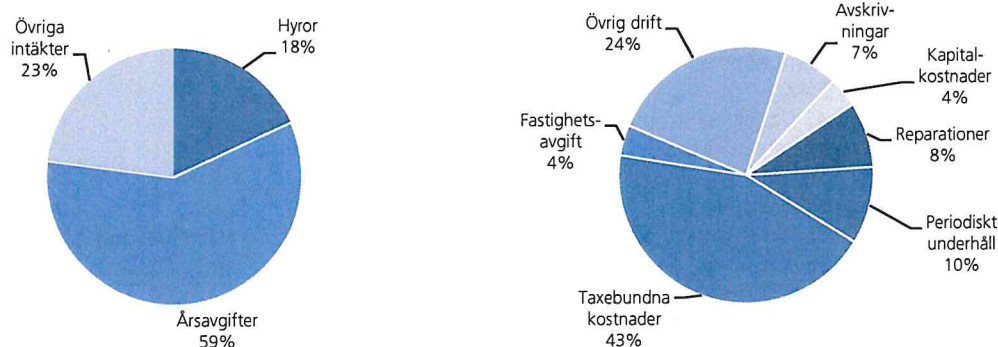
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 5 %.

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	821 729	741 775
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 601 097	2 506 461
Finansiella intäkter	13	28
Minskning kortfristiga fordringar	0	486 825
Ökning av kortfristiga skulder	0	181 098
	2 601 110	3 174 412
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 654 619	2 874 703
Finansiella kostnader	115 202	118 379
Ökning av kortfristiga fordringar	26 633	0
Minskning av långfristiga skulder	101 376	101 376
Minskning av kortfristiga skulder	86 918	0
	2 984 749	3 094 458
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	438 089	821 729
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-383 640	79 954

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har vi genomfört:

- Två nya avfallsmoduler
- En ny p-plats utanför Stockholmsvägen 29
- En lampa på gaveln på Stockholmsvägen 25C
- Nya parkerings elstolpar på Stockholmsvägen 25
- Bytt lås källardörr 25 på grund av inbrott

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 70 st

Överlåtelse under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 94

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 15

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 95

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	352	352	352	352
Hyror/m ² hyresrättsyta	643	487	220	176
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 352	1 375	1 398	847
Elkostnad/m ² totalyta	12	13	15	16
Värmekostnad/m ² totalyta	131	124	126	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	70	64	64	60
Kapitalkostnader/m ² totalyta	23	24	19	20
Soliditet (%)	0	0	4	39
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-373	-698	-2 444	14
Nettoomsättning (tkr)	2 599	2 506	2 306	2 269

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 350 m² bostäder och 642 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	112 892	0	0	112 892
Fond för yttre underhåll	266 984	266 984	-559 346	559 346
S:a bundet eget kapital	379 876	266 984	-559 346	672 238
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-824 738	-266 984	-139 014	-418 740
Årets resultat	-372 652	-372 652	698 360	-698 360
S:a ansamlad förlust	-1 197 390	-639 636	559 346	-1 117 100
S:a eget kapital	-817 514	-372 652	0	-444 862

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-372 652
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-557 754
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-266 984
summa balanserat resultat	-1 197 390

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

266 984
-930 406

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 599 254	2 506 461
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 843	0
Summa rörelseintäkter		2 601 097	2 506 461
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 411 901	-2 567 886
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 727	-213 506
Personalkostnader	Not 6	-91 991	-93 310
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-203 940	-211 767
Summa rörelsekostnader		-2 858 560	-3 086 470
RÖRELSERESULTAT		-257 463	-580 009
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 202	-118 379
Summa finansiella poster		-115 189	-118 351
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-372 652	-698 360
ÅRETS RESULTAT		-372 652	-698 360

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 139 683	5 322 156
Maskiner	Not 9	2 082	23 549
Summa materiella anläggningstillgångar		5 141 765	5 345 705
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 141 765	5 345 705
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11 000	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	457 509	825 516
Summa kortfristiga fordringar		468 509	825 516
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		468 509	825 516
SUMMA TILLGÅNGAR		5 610 275	6 171 221

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		112 892	112 892
Fond för yttre underhåll	Not 11	266 984	559 346
Summa bundet eget kapital		379 876	672 238
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-824 738	-418 740
Årets resultat		-372 652	-698 360
Summa fritt eget kapital		-1 197 390	-1 117 100
SUMMA EGET KAPITAL		-817 514	-444 862
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 778 813	5 880 189
Summa långfristiga skulder		5 778 813	5 880 189
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	101 376	101 376
Leverantörsskulder		236 738	320 689
Skatteskulder		1 360	0
Övriga skulder		0	11 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	309 502	302 614
Summa kortfristiga skulder		648 976	735 894
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 610 275	6 171 221

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	46 år	46 år
Bredband	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 531 896	1 531 896
Hyor lokaler momspliktiga	368 135	308 037
Hyor lokaler	44 849	4 769
Hyor parkering moms	2 520	0
Hyor parkering	13 045	9 576
Hyor garage	38 148	42 107
Hyor förråd	4 800	4 800
Vattenintäkter	14 516	13 660
Värmeintäkter	581 342	591 612
Öresutjämning	3	4
	2 599 254	2 506 461

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	1 843	0
	1 843	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	206 863	201 021
	Fastighetsskötsel beställning	2 014	2 899
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 258	4 340
	Snöröjning/sandning	60 344	38 555
	Städning enligt beställning	0	1 665
	Gemensamma utrymmen	1 451	149
	Gård	1 954	2 537
	Serviceavtal	6 442	6 304
	Förbrukningsmateriel	3 828	2 424
		286 153	259 895
	Reparationer		
	Lokaler	12 275	10 075
	Tvättstuga	3 241	18 168
	Entré/trapphus	0	11 819
	Lås	2 383	4 014
	VVS	2 306	7 509
	Värmeanläggning/undercentral	0	16 092
	Ventilation	5 373	0
	Elinstallationer	31 938	930
	Tak	7 878	0
	Fasad	2 331	7 142
	Fönster	6 922	3 361
	Balkonger/altaner	0	8 198
	Mark/gård/utemiljö	0	7 984
	Garage/parkering	0	2 490
	Vattenskada	170 974	0
		245 620	97 783
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	298 026
	Tvättstuga	49 375	149 270
	Källare	0	133 893
	VVS	0	266 557
	Mark/gård/utemiljö	209 279	0
	Garage/parkering	30 813	0
		289 466	847 746
	Taxebundna kostnader		
	El	62 202	65 788
	Värme	654 160	620 347
	Vatten	347 618	317 255
	Sophämtning/renhållning	72 680	73 939
	Grovsopor	162 681	4 328
		1 299 342	1 081 656
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	101 240	94 426
	Kabel-TV	74 760	74 760
		176 000	169 186
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	115 320	111 620
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 411 901	2 567 886

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	1 168	1 166
	Juridiska åtgärder	17 188	68 918
	Inkassering avgift/hyra	4 232	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	18 488	18 951
	Föreningskostnader	4 163	13 729
	Fritids- och trivselkostnader	0	98
	Förvaltningsarvode	95 177	92 140
	Administration	2 513	3 577
	Konsultarvode	1 097	7 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 700	6 570
		150 727	213 506

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	70 000	71 002
	Sociala kostnader	21 991	22 308
		91 991	93 310

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	152 518	152 518
	Förbättringar	29 955	29 955
	Maskiner	21 467	29 294
		203 940	211 767

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	11 056 490	11 056 490
	Utgående anskaffningsvärde	11 056 490	11 056 490
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-5 734 334	-5 551 861
	Årets avskrivningar enligt plan	-182 473	-182 473
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 916 807	-5 734 334
Planenligt restvärde vid årets slut			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 426 888	3 426 888
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	36 655 000	32 610 000
	Taxeringsvärde mark	17 438 000	16 393 000
		54 093 000	49 003 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	52 200 000	47 200 000
	Lokaler	1 893 000	1 803 000
		54 093 000	49 003 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	146 471	146 471
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	146 471	146 471
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-122 922	-93 628
	Årets avskrivningar enligt plan	-21 467	-29 294
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-144 389	-122 922
	Redovisat restvärde vid årets slut	2 082	23 549

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	7 545	1 447
	Skattefordran	0	2 340
	Momsavräkning	11 875	0
	Klientmedel hos SBC	438 089	821 729
		457 509	825 516

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	559 346	2 592 125
	Reservering enligt stadgar	266 984	266 984
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-559 346	-2 299 763
	Vid årets slut	266 984	559 346

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,700 %	643 158	649 962	2024-06-01
	Handelsbanken	1,900 %	2 500 000	2 500 000	Rörligt
	Handelsbanken	2,620 %	872 500	882 500	2023-03-01
	Handelsbanken	1,580 %	199 500	266 000	2022-12-01
	Handelsbanken	1,390 %	841 588	850 612	2021-03-01
	Handelsbanken	1,990 %	823 443	832 491	2020-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		5 880 189	5 981 565	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-101 376	-101 376	
			5 778 813	5 880 189	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 373 309 kr.

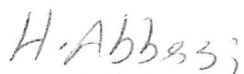
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 156 000	7 156 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Sophämtning	18 315	18 881
	Arvoden	65 776	66 778
	Sociala avgifter	20 856	21 170
	Ränta	12 231	12 206
	Avgifter och hyror	192 324	183 578
		309 502	302 614

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	- Föreningen planerar fönsterbyte på samtliga lägenheter och lokaler

Styrelsens underskrifter

NORRTÄLJE den 03/03 2020



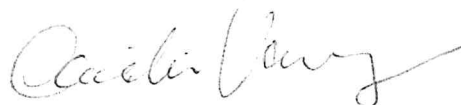
Hamed Abbasi
Ordförande



Håkan Sandahl
Ledamot



Lena Marianne Stjernholm
Ledamot



Cecilia Marie-Louise Vahlberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/3 2020



Kenneth Elton
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Roden, org.nr 714400-1455

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Roden för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Roden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den 27 mars 2020



Kenneth Elton

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 531 000	1 531 896	1 531 000
Hyror lokaler momspliktiga	266 000	368 135	303 100
Hyror lokaler	56 000	44 849	0
Hyror parkering moms	2 000	2 520	0
Hyror parkering	12 000	13 045	9 000
Hyror garage	38 000	38 148	38 000
Hyror förråd	4 000	4 800	4 800
Vattenintäkter	14 000	14 516	14 500
Värmeintäkter	595 000	581 342	584 000
Öresutjämning	0	3	0
Övriga intäkter	0	1 843	0
	2 518 000	2 601 097	2 484 400
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-210 000	-206 863	-205 000
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	-2 014	-5 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-6 000	-3 258	-6 000
Snöröjning/sandning	-36 000	-60 344	-35 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-35 000	0	0
Myndighetstillsyn	-25 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-4 000	-1 451	-4 000
Sophantering	-6 000	0	-6 000
Gård	-5 000	-1 954	-4 000
Serviceavtal	-7 000	-6 442	-6 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-3 828	-4 000
	-341 000	-286 153	-277 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-100 000
Lokaler	0	-12 275	0
Tvättstuga	0	-3 241	0
Lås	0	-2 383	0
VVS	0	-2 306	0
Ventilation	0	-5 373	0
Elinstallationer	0	-31 938	0
Tak	0	-7 878	0
Fasad	0	-2 331	0
Fönster	0	-6 922	0
Vattenskada	0	-170 974	0
	-100 000	-245 620	-100 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-49 375	0
Fönster	-5 500 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	0	-209 279	0
Garage/parkering	0	-30 813	0
	-5 500 000	-289 466	0
Taxebundna kostnader			
El	-69 000	-62 202	-80 000
Värme	-646 000	-654 160	-658 000
Vatten	-318 000	-347 618	-318 000
Sophämtning/renhållning	-75 000	-72 680	-75 000
Grovsopor	-5 000	-162 681	-15 000
	-1 113 000	-1 299 342	-1 146 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-99 000	-101 240	-95 000
Kabel-TV	-78 000	-74 760	-76 000
	-177 000	-176 000	-171 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-115 382	-115 320	-113 000
	-115 382	-115 320	-113 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 168	-4 000
Juridiska åtgärder	0	-17 188	0
Inkassering avgift/hyra	0	-4 232	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-18 488	-18 000
Föreningskostnader	-10 000	-4 163	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-500	0	0
Förvaltningsarvode	-97 000	-95 177	-95 000
Administration	-6 000	-2 513	-7 000
Konsultarvode	0	-1 097	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 700	-7 000
	-142 500	-150 727	-138 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-70 000	-70 000	-70 000
Övriga arvoden	0	0	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-22 000	-21 991	-22 000
	-92 000	-91 991	-94 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-153 000	-152 518	-153 000
Förbättringar	-30 000	-29 955	-30 000
Maskiner	-19 000	-21 467	-30 000
	-202 000	-203 940	-213 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-7 782 882	-2 858 560	-2 252 000
RÖRELSERESULTAT	-5 264 882	-257 463	232 400
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	13	0
Låneräntor	-222 000	-115 188	-118 000
Övriga räntekostnader	0	-14	0
	-222 000	-115 189	-118 000
RESULTAT	-5 486 882	-372 652	114 400

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

**SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE