



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Roden



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 byggtreprenader 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 2020.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 17 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29.

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 Protector Försäkring.

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.

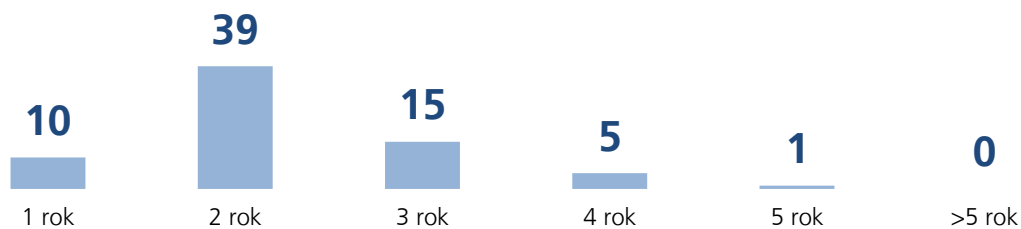
Fastigheternas värdeår är 1952.

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	2020-12-31
(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	2020-10-31
(S:32) Galore	94 m ²	tillsvidare
Bunprasoet Thai	21 m ²	2021-12-31

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
Fönsterbyte	2020	
Byte eller renovering av entrédörrar	2018	
Renovering av lokal S:43 (fd. djurkliniken)	2017	
ordningställande av grillplats utanför 25c.	2017	
Asbetssanering lokal (S:43)	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		
Radonsanering	2018-2020	Beroende på vilken lösning vi kommer att välja.
Putslagning utomhus	2020-2021	
Ventilationskontroll	2021	
Energideklaration	2021	
Radonmätning	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

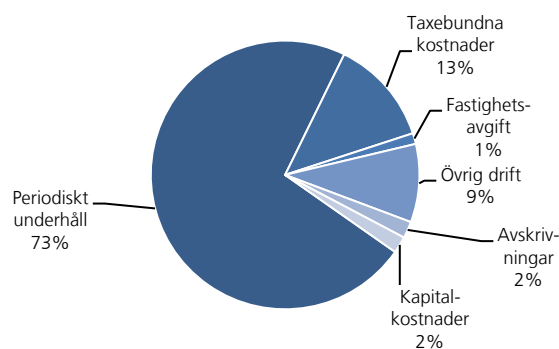
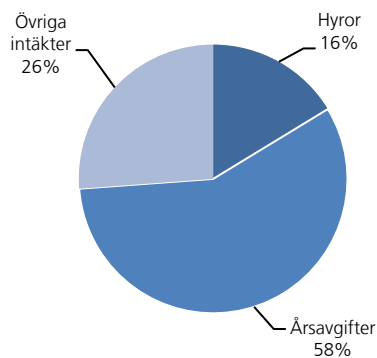
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsskötsel/Lokalvård	Sweax AB
Snöröjning	RKJ Åkeri AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	438 089	821 729
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 762 092	2 601 097
Finansiella intäkter	98	13
Minskning kortfristiga fordringar	22 875	0
Ökning av långfristiga skulder	8 398 624	0
	11 183 689	2 601 110
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 875 324	2 654 619
Finansiella kostnader	184 398	115 202
Ökning av kortfristiga fordringar	0	26 633
Minskning av långfristiga skulder	0	101 376
Minskning av kortfristiga skulder	150 385	86 918
	9 210 107	2 984 749
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 411 671	438 089
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 973 582	-383 640

*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 1 429 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

- Föreningen har genomfört fönsterbyte av samtliga lägenheter, lokaler samt källargångar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 70 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 95
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 94

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	365	352	352	352
Hyror/m ² hyresrättsyta	557	643	487	220
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 282	1 352	1 375	1 398
Elkostnad/m ² totalyta	12	12	13	15
Värmekostnad/m ² totalyta	126	131	124	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	83	70	64	64
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	23	24	19
Soliditet (%)	0	0	0	4
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 482	-373	-698	-2 444
Nettoomsättning (tkr)	2 636	2 599	2 506	2 306

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	-266 984	266 984
S:a bundet eget kapital	379 876	266 984	-266 984	379 876
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 197 390	-266 984	-105 668	-824 738
Årets resultat	-6 482 087	-6 482 087	372 652	-372 652
S:a ansamlad förlust	-7 679 477	-6 749 071	266 984	-1 197 390
S:a eget kapital	-7 299 601	-6 482 087	0	-817 514

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 482 087
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-930 406
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-266 984</u>
summa balanserat resultat	-7 679 477

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>266 984</u>
-7 412 493

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 635 974	2 599 254
Övriga rörelseintäkter	Not 3	126 118	1 843
Summa rörelseintäkter		2 762 092	2 601 097
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-8 465 141	-2 411 901
Övriga externa kostnader	Not 5	-304 148	-150 727
Personalkostnader	Not 6	-106 035	-91 991
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-184 555	-203 940
Summa rörelsekostnader		-9 059 879	-2 858 560
RÖRELSERESULTAT		-6 297 787	-257 463
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		98	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 398	-115 202
Summa finansiella poster		-184 300	-115 189
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 482 087	-372 652
ÅRETS RESULTAT		-6 482 087	-372 652

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	4 957 210	5 139 683
Maskiner	Not 9	0	2 082
Summa materiella anläggningstillgångar		4 957 210	5 141 765
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 957 210	5 141 765
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	11 000
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 419 216	457 509
Summa kortfristiga fordringar		2 419 216	468 509
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 419 216	468 509
SUMMA TILLGÅNGAR		7 376 427	5 610 275

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		112 892	112 892
Fond för yttre underhåll	Not 11	266 984	266 984
Summa bundet eget kapital		379 876	379 876
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 197 390	-824 738
Årets resultat		-6 482 087	-372 652
Summa fritt eget kapital		-7 679 477	-1 197 390
SUMMA EGET KAPITAL		-7 299 601	-817 514
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 853 897	5 778 813
Summa långfristiga skulder		10 853 897	5 778 813
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 424 916	101 376
Leverantörsskulder		111 809	236 738
Skatteskulder		5 000	1 360
Övriga skulder		56 896	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	223 510	309 502
Summa kortfristiga skulder		3 822 131	648 976
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 376 427	5 610 275

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	46 år	46 år
Bredband	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 589 342	1 531 896
Hyror lokaler momspliktiga	361 116	368 135
Hyror lokaler	-3 309	44 849
Hyror parkering moms	1 800	2 520
Hyror parkering	18 983	13 045
Hyror garage	66 704	38 148
Hyror förråd	4 800	4 800
Vattenintäkter	14 516	14 516
Värmeintäkter	581 981	581 342
Öresutjämning	40	3
	2 635 974	2 599 254

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	126 113	0
Övriga intäkter	5	1 843
	126 118	1 843

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	210 849	206 863
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 014
	Fastighetsskötsel gård beställning	30 710	3 258
	Snöröjning/sandning	0	60 344
	Gemensamma utrymmen	27 913	1 451
	Gård	7 756	1 954
	Serviceavtal	6 908	6 442
	Förbrukningsmateriel	5 308	3 828
	Fordon	1 890	0
		291 333	286 153
Reparationer			
	Lokaler	0	12 275
	Tvättstuga	1 424	3 241
	Sophantering/återvinning	3 451	0
	Entré/trapphus	5 064	0
	Lås	2 588	2 383
	VVS	326	2 306
	Värmeanläggning/undercentral	7 824	0
	Ventilation	0	5 373
	Elinstallationer	0	31 938
	Tak	0	7 878
	Fasad	0	2 331
	Fönster	0	6 922
	Mark/gård/utemiljö	6 163	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 014	0
	Vattenskada	0	170 974
		28 854	245 620
Periodiskt underhåll			
	Gemensamma utrymmen	70 867	0
	Tvättstuga	0	49 375
	Elinstallationer	23 424	0
	Fasad	195 557	0
	Fönster	6 204 180	0
	Balkonger/altaner	117 544	0
	Mark/gård/utemiljö	74 804	209 279
	Garage/parkering	0	30 813
		6 686 377	289 466
Taxebundna kostnader			
	El	62 286	62 202
	Värme	630 280	654 160
	Vatten	414 596	347 618
	Sophämtning/renhållning	57 763	72 680
	Grovsopor	7 568	162 681
		1 172 492	1 299 342
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	92 365	101 240
	Kabel-TV	74 760	74 760
		167 125	176 000
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	118 960	115 320
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	8 465 141	2 411 901

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	0	1 168
	Juridiska åtgärder	0	17 188
	Inkassering avgift/hyra	3 150	4 232
	Revisionsarvode extern revisor	16 639	18 488
	Föreningskostnader	9 580	4 163
	Förvaltningsarvode	96 778	95 177
	Administration	152 461	2 513
	Konsultarvode	18 710	1 097
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 830	6 700
		304 148	150 727
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 224	70 000
	Kostnadsersättningar	796	0
	Sociala kostnader	25 015	21 991
		106 035	91 991
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	152 518	152 518
	Förbättringar	29 955	29 955
	Maskiner	2 082	21 467
		184 555	203 940

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-5 916 807	-5 734 334
	Årets avskrivningar enligt plan	-182 473	-182 473
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 099 280	-5 916 807
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 957 210	5 139 683
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 426 888	3 426 888
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 655 000	36 655 000
	Taxeringsvärde mark	17 438 000	17 438 000
		54 093 000	54 093 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	52 200 000	52 200 000
	Lokaler	1 893 000	1 893 000
		54 093 000	54 093 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-144 389	-122 922
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 082	-21 467
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-146 471	-144 389
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	2 082
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	7 545	7 545
	Momsavräkning	0	11 875
	Klientmedel hos SBC	2 411 671	438 089
		2 419 216	457 509

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	266 984	559 346
	Reservering enligt stadgar	266 984	266 984
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-266 984	-559 346
	Vid årets slut	266 984	266 984

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	2,150 %	2 500 000	2 500 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,410 %	2 347 437	0	2023-03-01
	Handelsbanken	1,490 %	3 152 563	0	2025-03-01
	Handelsbanken	1,700 %	636 354	643 158	2024-06-01
	Handelsbanken	1,580 %	133 000	199 500	2022-12-01
	Handelsbanken	2,620 %	862 500	872 500	2023-03-01
	Handelsbanken	1,380 %	814 395	823 443	Rörligt
	Handelsbanken	1,390 %	832 564	841 588	2021-03-01
	Handelsbanken	1,290 %	1 500 000	0	2024-12-01
	Handelsbanken	1,290 %	1 500 000	0	2024-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		14 278 813	5 880 189	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 424 916	-101 376	
			10 853 897	5 778 813	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 305 100	7 156 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Sophämtning	0	18 315
	Arvoden	0	65 776
	Sociala avgifter	0	20 856
	Ränta	20 100	12 231
	Avgifter och hyror	203 410	192 324
		223 510	309 502

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

- Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

NORRTÄLJE den 10 / 6 2021

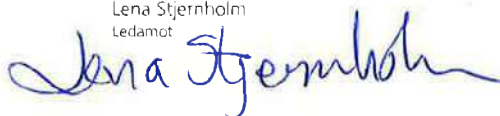
Hamed Abbasi
Ordförande



Håkan Sandahl
Ledamot



Lena Stjernholm
Ledamot



Cecilia Vahlberg
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 6 2021



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 räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 misstag.

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

Mina 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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Norrtälje den 14 juni 2021

Kenneth Elton
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 608 480	1 589 342	1 531 000
Hyror lokaler momspliktiga	142 700	361 116	266 000
Hyror lokaler	0	-3 309	56 000
Hyror parkering moms	0	1 800	2 000
Hyror parkering	19 200	18 983	12 000
Hyror garage	66 000	66 704	38 000
Hyror förråd	4 000	4 800	4 000
Vattenintäkter	14 000	14 516	14 000
Värmeintäkter	580 000	581 981	595 000
Öresutjämnning	0	40	0
Försäkringsersättning	0	126 113	0
Övriga intäkter	0	5	0
	2 434 380	2 762 092	2 518 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-216 000	-210 849	-210 000
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	0	-1 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-4 000	-30 710	-6 000
Snöröjning/sandning	-36 000	0	-36 000
Städning enligt beställning	0	0	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-35 000	0	-35 000
Myndighetstillsyn	-30 000	0	-25 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	-27 913	-4 000
Sophantering	0	0	-6 000
Gård	-5 000	-7 756	-5 000
Serviceavtal	-7 000	-6 908	-7 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-5 308	-4 000
Fordon	-1 000	-1 890	0
	-354 000	-291 333	-341 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-100 000
Tvättstuga	0	-1 424	0
Sophantering/återvinning	0	-3 451	0
Entré/trapphus	0	-5 064	0
Lås	0	-2 588	0
VVS	0	-326	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-7 824	0
Mark/gård/utemiljö	0	-6 163	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 014	0
	-100 000	-28 854	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-100 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-70 867	0
Elinstallationer	0	-23 424	0
Fasad	-350 000	-195 557	0
Fönster	0	-6 204 180	-5 500 000
Balkonger/altaner	0	-117 544	0
Mark/gård/utemiljö	0	-74 804	0
	-450 000	-6 686 377	-5 500 000

Taxebundna kostnader			
El	-65 000	-62 286	-69 000
Värme	-650 000	-630 280	-646 000
Vatten	-400 000	-414 596	-318 000
Sophämtning/renhållning	-70 000	-57 763	-75 000
Grovsopor	-5 000	-7 568	-5 000
	-1 190 000	-1 172 492	-1 113 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-106 000	-92 365	-99 000
Kabel-TV	-78 000	-74 760	-78 000
	-184 000	-167 125	-177 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-118 977	-118 960	-115 382
	-118 977	-118 960	-115 382
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-12 000	0	-2 000
Inkassering avgift/hyra	0	-3 150	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-16 639	-20 000
Föreningskostnader	-8 000	-9 580	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-500
Förvaltningsarvode	-100 000	-96 778	-97 000
Administration	-5 000	-152 461	-6 000
Konsultarvode	0	-18 710	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 830	-7 000
	-152 000	-304 148	-142 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-80 000	-80 224	-70 000
Bilersättning skattefri	0	-796	0
Arbetsgivaravgifter	-25 000	-25 015	-22 000
	-105 000	-106 035	-92 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-153 000	-152 518	-153 000
Förbättringar	-30 000	-29 955	-30 000
Maskiner	0	-2 082	-19 000
	-183 000	-184 555	-202 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 836 977	-9 059 879	-7 782 882
RÖRELSERESULTAT	-402 597	-6 297 787	-5 264 882
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	98	0
Låneräntor	-233 000	-184 396	-222 000
Övriga räntekostnader	0	-2	0
	-233 000	-184 300	-222 000
RESULTAT	-635 597	-6 482 087	-5 486 882

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 omsättnings-tillgångar (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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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