

Årsredovisning 2020

BRF ROTEGÅRDARNA

717600-2090



 **nabo**

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ROTEGÅRDARNA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1945-03-05.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Luthagen 49:1 på adressen Götgatan 24 i Uppsala. Våra tre byggnader består av totalt 54 bostadsrätter med allt från ett till sex rum. Det finns trettio kallgarage och fyra varmgarage. Utöver garagen finns en plats för fyra bilar för i- och urlastning. Några mindre förrådsutrymmen på Götgatan 22 är uthyrda.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 5 362 kvm, varav 4 262 kvm utgör boarea och 1 100 kvm lokalarea.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ulf Renman	Ordförande
Hans-Erik Nordin	Ledamot
Kjell Grundström	Ledamot
Eva-Lena Lindblom	Ledamot
Rita Nyman	Ledamot
Johan Fridman	Suppleant

VALBEREDNING

Rebecka Ell och Petra Johannesson

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

REVISORER

Anders Engström Revisor

Tomas Ericson Auktoriserad revisor BOREV Revisionsbyrå AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-04. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden. Extra stämma hölls 2020-12-12 för fyllnadsval till styrelsen.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

1995	Stamreovering, badrum, elsystem
2005	Nya portar till kallgarage
2007	Nytt staket samt ny asfaltsbeläggning på gården
2009	Stamspolning (högtrycksspolning av avloppssystemen)
2011	Nya balkongdörrar och brandsäkrade lägenhetsdörrar inkl. nya lås, målning av fönster, trapphus samt källargolv och gemensamma utrymmen
2014	Tättningsarbeten på fyra terrasser
2015/2016	Renovering av 76 stycken balkonger och terrasser
2017	Spolning av spillvatten samt filmning av stammar. Åtgärder för spillvattenledning på Götgatan 24.
2018	Åtgärder avlopp 5:an

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Resultatet i bokslutet har förbättrats i förhållande till föregående år.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Nytt elavtal med Skellefteå kraft tecknades fr o m 2020-06-01.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Styrelsen har under året reviderat underhållsplanen. På så sätt finns en tydlig plan på vilka förbättringar som behövs på föreningens fastigheter och vilka kostnader det kommer innebära framöver.

Avgifterna höjdes 5% fr.o.m 1 mars 2020 samt beslut har fattats om höjning med 5% fr.o.m 1 januari 2021.

En projektledare för genomförande av grundförstärkning/pålning av Götgatan 24 har anlåtats. För att finansiera pålningen kommer föreningen att behöva ta ytterligare lån.

Inkoppling av 4 st elbilsaddare har gjorts i fyra av kallgaragen. För detta har vi fått vi bidrag från Naturvårdsverket med 50% av kostnaden.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och brandskyddskontroll genomfördes i november/december.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 592 035	2 504 321	2 504 933	2 500 044
Resultat efter fin. poster	-172 164	-624 971	-421 802	-534 566
Soliditet, %	neg	neg	neg	neg
Yttre fond	192 503	187 238	181 973	176 673
Taxeringsvärde	74 254 000	74 254 000	56 680 000	56 680 000
Bostadsyta, kvm	4 262	4 262	4 262	4 262
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	578	555	555	555
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 538	3 517	3 476	3 457
Genomsnittlig skuldränta, %	1,71	2,02	2,17	2,14

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	175 300	-	-	175 300
Fond, yttre underhåll	187 238	-	5 265	192 503
Balanserat resultat	-6 040 906	-624 971	-5 265	-6 671 142
Årets resultat	-624 971	624 971	-172 164	-172 164
Eget kapital	-6 303 339	0	-172 164	-6 475 503

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 671 142
Årets resultat	-172 164
Totalt	-6 843 306

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	490 000
Balanseras i ny räkning	-7 333 306
	-6 843 306

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
	2		
Nettoomsättning		2 592 035	2 504 321
Rörelseintäkter		143 513	4 585
Summa rörelseintäkter		2 735 548	2 508 906
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 059 815	-2 220 702
Övriga externa kostnader	8	-103 180	-119 662
Personalkostnader	9	-114 392	-118 866
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-373 687	-374 260
Summa rörelsekostnader		-2 651 074	-2 833 490
RÖRELSERESULTAT		84 475	-324 584
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-256 639	-300 387
Summa finansiella poster		-256 639	-300 387
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-172 164	-624 971
ÅRETS RESULTAT		-172 164	-624 971

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	8 470 835	8 831 207
Maskiner och inventarier	12	56 193	41 018
Pågående projekt		70 991	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 598 018	8 872 224
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	0	17 986
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	17 986
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 598 018	8 890 210
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 706	41 960
Övriga fordringar	14	5 118	416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		172 350	101 991
Summa kortfristiga fordringar		201 174	144 367
Kassa och bank			
Kassa och bank		481 724	321 431
Summa kassa och bank		481 724	321 431
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		682 898	465 798
SUMMA TILLGÅNGAR		9 280 917	9 356 009

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		175 300	175 300
Fond för yttre underhåll		192 503	187 238
Summa bundet eget kapital		367 803	362 538
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 671 142	-6 040 906
Årets resultat		-172 164	-624 971
Summa fritt eget kapital		-6 843 306	-6 665 877
SUMMA EGET KAPITAL		-6 475 503	-6 303 339
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	10 138 923	14 792 396
Summa långfristiga skulder		10 138 923	14 792 396
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 942 037	198 564
Leverantörsskulder		233 525	252 186
Skatteskulder		18 751	12 385
Övriga kortfristiga skulder		54 099	57 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		369 085	346 329
Summa kortfristiga skulder		5 617 497	866 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 280 917	9 356 009

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	321 431	273 435
Resultat efter finansiella poster	-172 164	-624 971
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	373 687	374 260
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	201 523	-250 711
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-56 807	140 964
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	7 072	-4 047
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	151 788	-113 793
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-99 482	-15 625
Kassaflöde från investeringar	-99 482	-15 625
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	17 986	1 167
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	90 000	176 247
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	107 986	177 414
ÅRETS KASSAFLÖDE	160 293	47 996
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	481 724	321 431

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rotegårdarna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-8 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Försäkringsersättning	133 735	0
Hysesintäkter, bostäder	10 200	10 200
Hysesintäkter, p-platser	135 100	125 400
Intäktsreduktion	-17 986	0
Årsavgifter, bostäder	2 464 721	2 367 476
Övriga intäkter	9 778	4 585
Övriga årsavgifter	0	1 245
Summa	2 735 548	2 508 906

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	80 170	19 035
Fastighetsskötsel	218 497	275 427
Snöskottning	0	3 630
Städning	95 523	94 413
Trädgårdsarbete	143	10 013
Övrigt	0	2 163
Summa	394 333	404 681

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	435 080	317 523
Summa	435 080	317 523

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Pålning Götgatan 24	11 688	275 684
Summa	11 688	275 684

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	98 855	115 477
Fjärrvärme	685 979	684 393
Sophämtning	84 472	86 997
Vatten	155 273	147 601
Summa	1 024 579	1 034 468

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	76 709	74 000
Fastighetsskatt	99 706	96 898
Kabel-TV	17 720	17 448
Summa	194 135	188 346

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Datakommunikation	4 228	4 009
Ekonomisk förvaltning	60 248	57 624
Förbrukningsmaterial	790	2 225
Konsultkostnader	0	11 306
Revisionsarvoden	10 938	10 225
Telekommunikation	4 954	10 683
Övriga förvaltningskostnader	22 021	23 590
Summa	103 180	119 662

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	20 382	25 227
Styrelsearvoden	94 010	93 639
Summa	114 392	118 866

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	256 639	300 322
Övriga räntekostnader	0	65
Summa	256 639	300 387

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	16 196 544	16 196 544
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 196 544	16 196 544
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 365 337	-7 004 965
Årets avskrivning	-360 372	-360 372
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 725 709	-7 365 337
Utgående restvärde enligt plan	8 470 835	8 831 207
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>110 000</i>	<i>110 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 686 000	35 686 000
Taxeringsvärde mark	38 568 000	38 568 000
Summa	74 254 000	74 254 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	506 293	490 668
Inköp	28 491	15 625
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	534 784	506 293
Ingående ackumulerad avskrivning	-465 275	-451 387
Avskrivningar	-13 315	-13 888
Utgående ackumulerad avskrivning	-478 590	-465 275
Utgående restvärde enligt plan	56 193	41 018
NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	0	17 986
Summa	0	17 986

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	5 118	416
Summa	5 118	416

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Swedbank	2025-06-18	1,05 %	3 200 000	3 200 000
Swedbank	2022-06-23	3,71 %	3 500 000	3 500 000
Swedbank	2021-05-25	0,94 %	2 350 000	2 360 000
Swedbank	2023-06-21	0,90 %	3 438 923	3 438 923
Swedbank	2021-02-28	0,80 %	2 592 037	
Swedbank				2 492 037
Summa			15 080 960	14 990 960
Varav kortfristig del			4 942 037	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	15 182 000	15 182 000
Summa	15 182 000	15 182 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Ulf Renman
Ordförande

Hans-Erik Nordin
Ledamot

Kjell Grundström
Ledamot

Eva-Lena Linblom
Ledamot

Rita Nyman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Anders Engström
Revisor

BOREV Revisionsbyrå AB
Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	Hkb8-aCPu-HkxbUZ6CwO
Document	Brf Rotegårdarna, 717600-2090 - Ej undertecknad årsredovisning 2020.pdf
Pages	17
Sent by	Janni Karlsson

Signing parties

Ulf Renman	ulfren@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Kjell Grundström	basobus@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Hans-Erik Nordin	hanserik.nordin@outlook.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Ritta Nyman	Nymanrita9@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Eva Lena Lindblom	trulssons_kiropraktik@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Anders Engström	anderz.engztrom@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Tomas Ericson	tomas.ericson@borev.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to ulfren@gmail.com

2021-05-04 14:42:55 CEST,

E-mail invitation sent to basobus@gmail.com

2021-05-04 14:42:55 CEST,

E-mail invitation sent to Nymanrita9@gmail.com

2021-05-04 14:42:56 CEST,

E-mail invitation sent to hanserik.nordin@outlook.com

2021-05-04 14:42:55 CEST,

E-mail invitation sent to trulssons_kiropraktik@hotmail.com

2021-05-04 14:42:56 CEST,

Clicked invitation link Eva Lena Lindblom

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-04 21:27:35 CEST,IP address: 80.216.186.221

Document viewed by Eva Lena Lindblom

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-04 21:27:36 CEST,IP address: 80.216.186.221

Clicked invitation link Ulf Renman

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1 Safari/605.1.15,2021-05-04 22:22:56 CEST,IP address: 91.132.138.204

Document viewed by Ulf Renman

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1 Safari/605.1.15,2021-05-04 22:22:57 CEST,IP address: 91.132.138.204

Document signed by ULF RENMAN

Birth date: 07/03/1949,2021-05-04 22:25:51 CEST,

Clicked invitation link Kjell Grundström

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36,2021-05-05 09:11:20 CEST,IP address: 92.34.116.131

Document viewed by Kjell Grundström

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36,2021-05-05 09:11:20 CEST,IP address: 92.34.116.131

Document signed by KJELL GRUNDSTRÖM

Birth date: 04/05/1947,2021-05-05 09:28:07 CEST,

Clicked invitation link Hans-Erik Nordin

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-05 13:55:53 CEST,IP address: 83.185.89.52

Document viewed by Hans-Erik Nordin

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-05 13:55:54 CEST,IP address: 83.185.89.52

Document signed by HANS-ERIK NORDIN

Birth date: 05/01/1949,2021-05-05 14:23:58 CEST,

Clicked invitation link Ritta Nyman

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36 Edg/90.0.818.51,2021-05-06 08:43:25 CEST,IP address: 92.34.143.86

Document viewed by Ritta Nyman

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36 Edg/90.0.818.51,2021-05-06 08:43:25 CEST,IP address: 92.34.143.86

Document signed by RITTA NYMAN

Birth date: 27/09/1955,2021-05-06 08:50:54 CEST,

E-mail invitation sent to tomas.ericson@borev.se

2021-05-06 12:56:09 CEST,

Document signed by Eva Lena Lindblom

Birth date: 06/02/1959,2021-05-06 12:56:09 CEST,

E-mail invitation sent to anderz.engztrom@gmail.com

2021-05-06 12:56:09 CEST,

Clicked invitation link Tomas Ericson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-06 14:45:23 CEST,IP address: 85.24.131.81

Document viewed by Tomas Ericson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-06 14:45:23 CEST,IP address: 85.24.131.81

Document signed by TOMAS ERICSON

Birth date: 28/08/1978,2021-05-06 14:48:50 CEST,

E-mail invitation sent to anderz.engztrom@gmail.com

2021-05-07 08:01:51 CEST,

E-mail invitation sent to anderz.engztrom@gmail.com

2021-05-11 07:40:58 CEST,

Clicked invitation link Anders Engström

Amazon CloudFront,2021-05-11 23:14:34 CEST,IP address: 176.10.159.40

Document signed by Tor Anders Jörgen Engström

Birth date: 22/01/1959,2021-05-11 23:17:22 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rotegårdarna, org.nr 717600-2090

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rotegårdarna för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 revisionssed 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. Risken 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 Rotegårdarna för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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 tryggsamt sätt.

Revisorans 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Övrig upplysning

Enligt protokollet från ordinarie stämman 2020-05-25 beslutades styrelsens arvoden till 1,5 prisbasbelopp, motsvarande 70 950 kronor. Styrelsen har under året utgått ifrån att ett stämmobeslut från 2017 kvarstått, vilket rör ett tillägg med 1,25% av gällande prisbasbelopp, motsvarande 591 kronor till ledamöterna för varje genomfört möte. Totala kostnaden för arvoden uppgår under året till 94 010 kronor vilket framgår av not 9 i årsredovisningen. Stämman har att ta ställning till om arvodena för 2020 är i linje med medlemmarnas fattade beslut vid tidigare stämmor, eller om arvodena kan godkännas i efterhand för år 2020. Vi påtalar samtidigt att det är viktigt att arvoden framöver blir tydligt protokollförda.

Digitalt signerad

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	S14e8Pb__-BJHIID-dd
Document	Brf Rotegårdarna - revisionsberättelse 2020.pdf
Pages	2
Sent by	Tomas Ericson

Signing parties

Tomas Ericson	tomas.ericson@borev.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
----------------------	------------------------	--------------	------------------------

Activity log

E-mail invitation sent to tomas.ericson@borev.se

2021-05-06 14:50:58 CEST,

Clicked invitation link Tomas Ericson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-06 14:55:30 CEST,IP address: 85.24.131.81

Document viewed by Tomas Ericson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-06 14:55:30 CEST,IP address: 85.24.131.81

Document signed by TOMAS ERICSON

Birth date: 1978/08/28,2021-05-06 14:56:31 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



Undertecknad, utsedd att granska BRF Rotegårdarnas förvaltning för tiden 1/1 2020 till 31/12 2020 får härmed avgiva följande berättelse. Jag har granskat kassaböckerna och genomgått inkomst- och utgiftsverifikationerna. Jag kan efter slutfört uppdrag intyga att räkenskaperna är förda i god ordning och försedda med vederbörliga verifikationer. Jag har funnit att behållningen överensstämmer med bank- och postgirobeked enligt balansräkningen per 31/12 2020.

Vad avser protokollföring och dokumentation från styrelsemöten anser jag att denna kan förbättras. Min uppfattning är att var lite större styrelsebeslut bör ha:

- a.) underlag med bakgrund, behov och alternativ för beslutet,
- b.) förväntat resultat av beslutet,
- c.) tydligt beslut med alla bilagor i protokollet, ansvarig person och genomförandetidpunkt,
- d.) uppföljning av beslutet.

Med anledning av genomförd revision föreslår jag att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för tiden 1/1 2020 till 31/1 2020

Västerås 2021-05-09



Anders Engström