

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 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 Roddaren 27

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1917-09-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-09-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Göran Edblad	Ledamot
Robin Exman	Ledamot
Therese Johansson	Ledamot
Hans Silfwersvärd	Ledamot
Anna Wiger Smith	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jessica Sedelke	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen AB
Karin Vellas	Ordinarie Intern	Förtroendevald intern revisor

Valberedning

Jan Erlandsson	
Liisa Idänpään-Heikkilä	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
INEDAL 5	1917	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

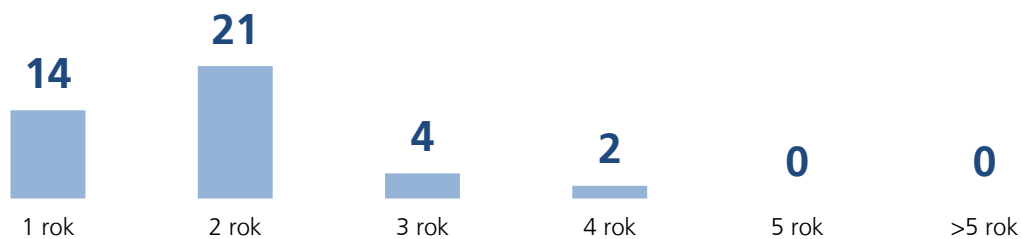
Fastigheten bebyggdes 1908 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 050 m², varav 2 050 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Hobbyrum

Möteslokal

Cykelförråd

Kommentar

Litet hobbyrum med arbetsbänk i källaren Inedalsgatan.

Möteslokal för föreningen i källaren på Inedalsgatan.

Cykelförråd i källaren på Kronobergsgatan

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Avloppsarbete.	2019	Relining av avloppsledning som löper mellan huskroppar på innergård.
Energideklaration.	2019	
Tvättstugan.	2019	Installation av ny tvättmaskin.
Takbesiktning.	2019	
Tätningsarbete.	2018	Avser grunden båda huskroppar.
Målning av trapphus.	2018	Avser båda trapphusen.
Hissrenovering.	2018	Ny låsbana, Inedalsgatan.
Elarbete trapphus	2018	Uppgradering av ledningar och kopplingar
Internetleverantör.	2018	Utbyte av gamla kablar i båda trapphus.
Takarbete.	2018	Takstege monterad på Kronobergsgatan.
OVK-kontroll	2017	OVK-kontrollen är under utredning i vissa kvarstående lägenheter.
Montering av lamellglas i svängdörrar i trapphus.	2017	
Avlägsnande av brunn ersatt med ny brunn.	2017	Dagvattenbrunn på gården, Inedalsgatan hus.
Installation av ny fjärrvärmecentral. Utbyte av stam och reglerventiler.	2017	Demonerings av gamla pannsystemet. Injustering av värmesystemet.
Bekämpning av skadedjur och skadeinsekter.	2017	Installation av Wisetrap " elektrisk råttfälla " invid huvudstam Inedalsgatans hus.
Installation av närvarosensorer i trapphus.	2017	
Högtrycksspolning.	2016	Rensning och spolning av stammar samt vattenlås från kök och badrum.
Montering av sockelplåtar invid balkonger	2016	Gäller lägenheter nr 21, 40 och 43.
Kontroll av egenkontrollarbete.	2016	Beslut enligt miljö och hälsoskyddsnämnd för tillsyn enligt miljöbalken.
Hiss Kronobergsgatan.	2016	Byte av trasig hastighetsregulator.
VVS arbete.	2016	Relining av ett rör i samband med vattenskada i en lägenhet vilket motsvarar föreningens ansvarsområde.
Elarbete.	2016	Reparation av belysning gård och trapphus.
Tvättstugan.	2016	Reparation av torktumlare och tvättmaskin.
Portar mot gata och gård.	2015	Montering av brytförstärkning till portar mot gata. Montering av lamellglas till portar mot gata och gård.
Brandskyddskontroll.	2015	Nästa kontroll 2023. Montering av skorstensstege med arbetsplattform vid skorsten nr 1, Kronobergsgatan.
Försäljning av lägenhet nr 2.	2015	Enligt beslut extra föreningsstämma 2014-09-28
Gruppanslutning för bredband Comhem	2015	Enligt beslut årsstämma 2015-06-03.
VVS arbete Inedalsgatan.	2015	Utbyte av stamrör.
Hiss Inedalsgatan.	2015	Utbyte av reservdelar.

Elarbete.	2014	Utbyte av centraler i tvättstuga och servisrum. Omfattar automatsäkring med flera jordfelsbrytare.
Tvättstugan	2014	Utbyte av torkaggregat med takfläkt. Nytt torkskåp.
Innergård.	2014	Nytt singelgrus.
Fjärrvärmeanläggning.	2014	Utbyte av reservdelar.
Fasadrenovering.	2013	Kronobergsgatan. Fasad mot gården och gatan.
Takomläggning. Nya stuprör.	2013	Kronobergsgatan.
Renovering av två duschrum.	2013	Del av renovering vilket motsvarar föreningens ansvarsområde gällande våtutrymmen.
Avlägsnande av trasig brunn, ersatt med ny brunn.	2013	Dagvattenbrunn på gården utanför tvättstugan.
Besiktning av fjärrvärmecentralens prestanda.	2013	Renovering av delar i fjärrvärmecentral.
Renovering av tvättstuga.	2013	Gjutning av ny betongplatta. Avlägsning av gamla avloppsledningar ersatta med nya plastledningar.
Montering av avrinningsrör invid balkonger.	2013	
Försäljning av lägenhet nr 1.	2013	Enligt beslut extra föreningsstämma 2012-10-28.
Statusbesiktning fasadputs, Kronobergsgatan.	2012	
Renovering av fasadskador.	2012	Renovering av fasadskador: Inedalsgatan mot gård. Kronobergsgatan mot gatan.
Utbyte av rörledningar till jord i trapphus och montering av armatur i trapphus.	2012	
Renovering av ett duschrum.	2012	Del av renovering vilket motsvarar föreningens ansvarsområde gällande våtutrymmen.
Sotning av eldstäder.	2012	
Inköp av sopkärl.	2012	
Rörinspektion av huvudledningar för spillvatten..	2012	Stamspolning/filmning av huvudledningar mellan huskroppar Inedalsgatan/ Kronobergsgatan.
Takbesiktning	2011	
Högtrycksspolning	2011	Spolning av spillvattenledningar/stammar från kök/badrum.
Byte av Köksavloppsstam	2011	Byte i källaren, Kronobergsgatan
Tvättstugan	2011	Köp av ny tvättmaskin.
Radonmätning, radonutredning, radonåtgärder.	2011	Tätning av punktläckage mot markradon i en lägenhet.
Takmålning	2010	Takmålningensarbete Inedalsgatan, Kronobergsgatan
Nya ytterdörrar med ådringsmålning.	2009	Klar. 38 stycken dörrar i säkerhetsklass 3, 3st dörrar 40 mm (blinddörrar), 2st dörrar 40mm entré (för invändigt galler).
Tvättstugan	2009	Byte av torktumlare
Nya balkonger	2009	Klar. 18 stycken balkonger med fönsterdörrar mot gård.
Renovering fönster	2008	Klar. Utvändig ommålning, Inedalsgatan fönster mot gatan.
Energideklaration.	2008	Nästa Energideklaration 2018.
Tvättstugan	2006	Utbyte av maskinpark
Renovering av trapphus	2006	Ommålning av väggar, nya armaturer, arbete ej slutfört.

Renovering fönster	2006	Utvändig ommålning. Arbetet ej slutfört
Mindre renovering av fjärrvärmeanläggning	2004	
Omläggning av tak	2003	Målning av taken
Omputsning av fasad	2000	Inedalsgatan
Elstambyte	1975	Klar

Planerat underhåll	År	Kommentar
Takmålning	2022	Takmålning av tak Inedalsgatan planerat till 2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

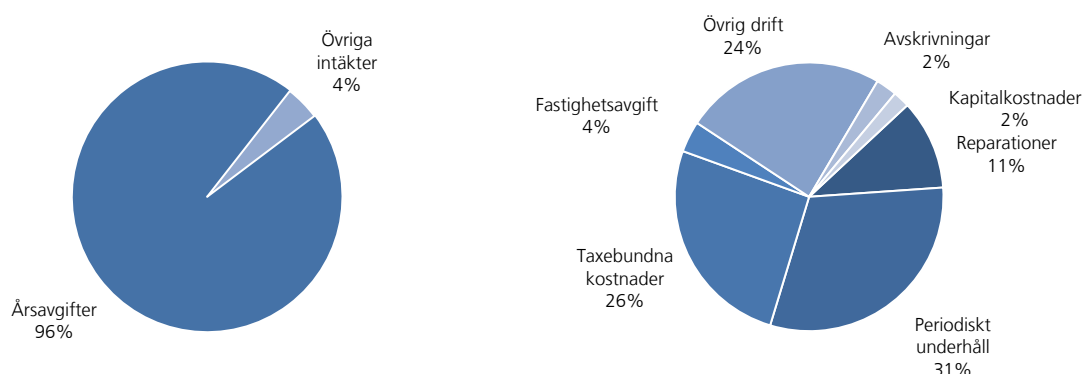
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Kabelbredband
Teknisk förvaltning	Styrelsen.
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Skötsel av hissar.	AB City Hiss Stockholm.
Funktionskontroll avseende fjärrvärmecentral.	Fortum Värme.
Nyttjanderättsavtal angående fibernät.	AB Stokab.
Snöskottningsavtal	Ahlins Plåt.
Elarbete.	AB Äppelvikens Elektriska Byrå
Fjärrvärme	Fortum.
Revisionsuppdrag.	BDO. Mälardalen Ab.
Securitas.	Securitas Jourmontör.
Kundkraft.(gällande el).	Enligt avtal.
Trappstädning.	Mickes fönsterputs och städ.
Glasarbeten.	Samglas.
Ventilationskontroll.	Skfm Lars Sundström AB Stockholms 2:a sotningsdistrikt.
Låssystem	Begelås.
Trapphusmålning.	Alvik Måleri.
Försäkringsförmedlare.	Arregio Försäkring och Rådgivning AB
VVS.	Stockholms Avloppssanering. Erlandssons Bygg.
Försäkringsbolag	Brandkontoret

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	823 036	702 629
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 237 404	1 203 044
Finansiella intäkter	43	67
Minskning kortfristiga fordringar	1 951	587
Ökning av långfristiga skulder	167 500	673 750
	1 406 898	1 877 448
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 462 923	1 712 865
Finansiella kostnader	31 686	28 306
Minskning av kortfristiga skulder	13 558	15 870
	1 508 167	1 757 041
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	721 767	823 036
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-101 269	120 407

*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

Nya stadgar från och med 2019-03-05.

Relining av avloppsledning som löper mellan huskroppar på innergård.

Byte av tvättmaskin i Tvättstugan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st
Överlåtelse under året: 4 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	578	562	558	532
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 776	1 695	1 366	1 366
Elkostnad/m ² totalyta	16	17	15	14
Värmekostnad/m ² totalyta	143	158	176	159
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	26	25	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	15	14	12	13
Soliditet (%)	46	49	58	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-296	-584	-837	18
Nettoomsättning (tkr)	1 231	1 196	1 185	1 132

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 050 m² bostäder.

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	336 800	0	0	336 800
Uppskrivningsfond	5 000 000	0	0	5 000 000
Upplåtelseavgifter	4 537 200	0	0	4 537 200
Fond för yttre underhåll	3 423 131	1 103 406	-760 697	3 080 422
Balkongfond	69 420	0	0	69 420
S:a bundet eget kapital	13 366 551	1 103 406	-760 697	13 023 842
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 679 573	-1 103 406	177 196	-8 753 363
Årets resultat	-296 284	-296 284	583 501	-583 501
S:a ansamlad förlust	-9 975 857	-1 399 690	760 697	-9 336 864
S:a eget kapital	3 390 694	-296 284	0	3 686 978

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-296 284
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 576 167
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 103 406
summa balanserat resultat	-9 975 857

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

472 136
-9 503 721

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	1 230 563	1 196 203
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 841	6 841
Summa rörelseintäkter		1 237 404	1 203 044
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 289 110	-1 538 230
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 991	-122 100
Personalkostnader	Not 6	-57 822	-52 536
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-39 122	-45 440
Summa rörelsekostnader		-1 502 045	-1 758 306
RÖRELSERESULTAT		-264 641	-555 262
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		43	67
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 686	-28 306
Summa finansiella poster		-31 643	-28 239
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-296 284	-583 501
ÅRETS RESULTAT		-296 284	-583 501

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 6 458 737	6 493 346
Maskiner	Not 9 0	4 513
Summa materiella anläggningstillgångar	6 458 737	6 497 859
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	6 461 537	6 500 659
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4	315
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 871 683	969 752
Summa kortfristiga fordringar	871 687	970 067
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	203	5 043
Summa kassa och bank	203	5 043
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	871 890	975 110
SUMMA TILLGÅNGAR	7 333 427	7 475 769

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 874 000	4 874 000
Uppskrivningsfond		5 000 000	5 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 423 131	3 080 422
Balkongfond		69 420	69 420
Summa bundet eget kapital		13 366 551	13 023 842
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 679 573	-8 753 363
Årets resultat		-296 284	-583 501
Summa fritt eget kapital		-9 975 857	-9 336 864
SUMMA EGET KAPITAL		3 390 694	3 686 978
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 596 250	3 473 750
Summa långfristiga skulder		3 596 250	3 473 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	45 000	0
Leverantörsskulder		58 107	72 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	243 376	242 167
Summa kortfristiga skulder		346 483	315 041
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 333 427	7 475 769

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 årsboks slutet. 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	67 år	67 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Fönster	15 år	15 år
Maskiner	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 185 870	1 151 586
Bredbandsintäkter	42 312	42 312
Avgift andrahandsuthyrning	2 338	2 275
Öresutjämning	43	30
	1 230 563	1 196 203

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	6 841	6 841
	6 841	6 841

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	9 030	9 030
	Städning entreprenad	32 800	29 300
	Städning enligt beställning	0	8 524
	OVK Obl. Ventilationskontroll	6 063	4 325
	Hissbesiktning	0	2 488
	Myndighetstillsyn	12 213	0
	Gemensamma utrymmen	1 094	0
	Gård	1 740	11 482
	Serviceavtal	39 603	51 724
	Förbrukningsmateriel	781	2 668
		103 324	119 541
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	7 736
	Lås	1 828	1 744
	VVS	131 558	23 570
	Värmeanläggning/undercentral	1 938	5 250
	Elinstallationer	18 179	0
	Hiss	4 756	13 818
	Fasad	2 625	0
	Vattenskada	6 037	0
		166 921	52 118
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	424 375	664 113
	Tvättstuga	47 761	0
	Källare	0	16 381
	Elinstallationer	0	22 203
	Hiss	0	43 125
	Fasad	0	14 875
		472 136	760 697
	Taxebundna kostnader		
	El	33 374	35 711
	Värme	293 457	323 942
	Vatten	45 975	54 169
	Sophämtning/renhållning	22 779	30 617
	Grovsopor	800	0
		396 385	444 439
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 955	35 310
	Kabel-TV	17 932	31 108
	Bredband	40 000	40 200
		93 887	106 618
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	56 457	54 817
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 289 110	1 538 230

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	0	240
	Inkassering avgift/hyra	850	850
	Revisionsarvode extern revisor	41 125	30 938
	Föreningskostnader	471	1 000
	Styrelseomkostnader	0	122
	Fritids- och trivselkostnader	493	0
	Förvaltningsarvode	60 834	63 225
	Administration	6 177	3 561
	Konsultarvode	0	16 223
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 590	5 490
		115 991	122 100
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 000	40 000
	Sociala kostnader	13 822	12 536
		57 822	52 536
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 395	1 395
	Förbättringar	33 214	33 214
	Maskiner	4 513	10 831
		39 122	45 440

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 439 842	2 439 842
	Utgående anskaffningsvärde	2 439 842	2 439 842
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	5 000 000	5 000 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	5 000 000	5 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-946 496	-911 887
	Årets avskrivningar enligt plan	-34 609	-34 609
	Utgående avskrivning enligt plan	-981 105	-946 496
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 458 737	6 493 346
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 587 000	5 587 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 000 000	17 000 000
	Taxeringsvärde mark	56 000 000	35 000 000
		77 000 000	52 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	77 000 000	52 000 000
		77 000 000	52 000 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	111 656	111 656
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	111 656	111 656
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-107 143	-96 312
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 513	-10 831
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-111 656	-107 143
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	4 513
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31		
	Skattekonto	6 035	6 035		
	Skattefordran	144 084	145 724		
	Klientmedel hos SBC	721 564	817 993		
		871 683	969 752		
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31		
	Vid årets början	3 080 422	2 879 479		
	Reservering enligt stadgar	1 103 406	1 002 000		
	Ombokning till balkongfond	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-760 697	-801 057		
	Vid årets slut	3 423 131	3 080 422		
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,830 %	3 446 250	3 473 750	2020-03-14
	Nordea	0,650 %	195 000	0	
	Summa skulder till kreditinstitut		3 641 250	3 473 750	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-45 000	0	
			3 596 250	3 473 750	
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 416 250 kr.				
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31		
	Fastighetsinteckningar	4 062 500	4 062 500		
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31		
	Arvoden	45 000	40 500		
	Sociala avgifter	14 139	12 725		
	Ränta	3 525	1 492		
	Avgifter och hyror	180 712	187 450		
		243 376	242 167		
Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT				
	Installation av bokningssystem för Tvättstugan.				

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 3 / 3 2020



Göran Edblad
Ledamot



Robin Exman
Ledamot



Therese Johansson
Ledamot



Hans Silfwersvärd
Ledamot



Anna Wiger Smith
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2020



Jessica Sedelke
Extern revisor
BDO Mellardalen AB



Karin Vellas
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Roddaren 27
Org.nr. 702001-8011

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Roddaren 27 för år 2019.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevald revisor revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Den förtroendevald revisor revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Roddaren 27 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5/5 2020

BDO Mälardalen AB



Jessica Sedelke

Auktoriserad revisor



Karin Vellas

Förtroendevald revisor

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