

# Årsredovisning för BRF Roddaren 36

716421-5852

**Räkenskapsåret 2020**



**BRF Roddaren 36**

Org.nr 716421-5852 · St Eriksgatan 52 · St Eriksgatan 52A · Kronobergsgatan 41

*Aew*

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Roddaren 36

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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 bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-16 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

Maritha Norstedt	Ordförande
Eva Holmberg	Ledamot
Aron Modig	Ledamot
Anders Wernersson	Ledamot

Britt-Marie Winther                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Stefan Gustafsson	Ordinarie Extern	Björkholms Revision och Redovisningsbyrå AB
Johan Engdal	Suppleant Extern	Sonora Revision Johan Engdal AB

#### Valberedning

Peter Hölzer

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RODDAREN 36	2004	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**

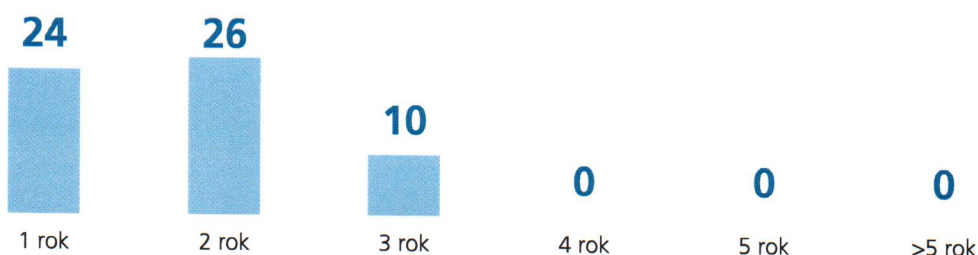
Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 541 m<sup>2</sup>, varav 3 466 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 2 075 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
MindMix	22 m <sup>2</sup>	2022-12-31
Biljardpalatset	1 800 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Yutaka Sushi	31 m <sup>2</sup>	2023-05-31
Café Frö	58 m <sup>2</sup>	2023-10-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Teknisk status**

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ombyggnad av avlopp i tvättstugor	2020
Byte till energieffektivare tvätt- och torkutrustning i tvättstugor	2020
Byte av avloppsledning i källarplan	2020

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av lägenhetsdörrar	2021	Något försenat

**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning/Fastighetsskötsel	Tarjas AB
Serviceavtal Tvättstuga	Söderkyl
Jourservice	Dygnet Runt

**Föreningens ekonomi**

Föreningen har en stabil ekonomi, detta delvis som en följd av att vi gör genomtänkta investeringar som på sikt ger oss lägre kostnader.

För femte året i rad har vi valt att ha avgiftsfritt i januari (2021). Därtill har vi beslutat att under första halvan av 2021 amortera ytterligare 2 000 000: - av föreningens lån.

Vi får ibland frågor kring föreningens belåning, det är då värt att notera är att fastigheten har en relativt stor kommersiell del. Om man tittar på föreningens lån per kvadratmeter boyta, vilket är vanligt, så ser det ut som att föreningen är ganska kraftigt belånad. Man ska då ha med sig att det finns närmare 2000 kvadratmeter kommersiell yta som dessutom ger föreningen intäkt. Fastigheten är även i mycket gott skick.

Man brukar säga generellt att föreningar med belåning per kvadratmeter under 5 000: - är mycket bra, under 10 000: - är bra, 10-15 000 är OK om fastigheten är i gott skick. Över 15 000: - per kvadratmeter är att betrakta som hög belåning.

Föreningens lån per kvm boyta är ca 11 250: -. Föreningens lån per kvm bostadsrättsyta är 11 825: -. Föreningens lån per kvadratmeter totalyta är ca 7 050: -

Pandemin som har orsakats av Covid-19-viruset har förstås påverkat våra lokalhyresgäster.

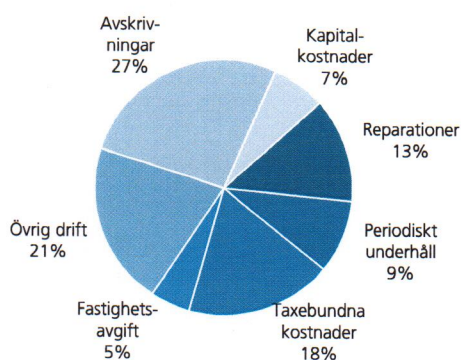
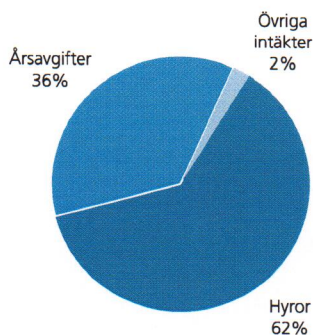
Föreningen har tillsammans med hyresgästerna hittat lösningar som bygger på avbetalningar av hyror. Som det ser ut så kommer pandemin inte att ha påverkat föreningens hyresintäkter.

Aew

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 648 113</b>	<b>5 321 952</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 243 771	5 106 620
Finansiella intäkter	2 600	1 311
Ökning av kortfristiga skulder	126 357	0
	<b>5 372 728</b>	<b>5 107 931</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 105 873	3 001 184
Finansiella kostnader	313 140	312 274
Ökning av materiella anläggningstillgångar	290 027	0
Ökning av kortfristiga fordringar	47 166	19 868
Minskning av långfristiga skulder	0	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 448 444
	<b>3 756 205</b>	<b>6 781 770</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 264 636</b>	<b>3 648 113</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 616 522</b>	<b>-1 673 839</b>

\*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

2020 var ett märkligt år.

I fastigheten hände inte riktigt det vi trodde skulle hända, som till exempel byte av dörrar och byggnationen av nya lägenheter. Dessa aktiviteter pausades.

Det vi dock gjorde var att vi gjorde större förbättringar av föreningens två tvättstugor.

Vi bytte en del utrustning till modernare energieffektiva torkskåp.

Vi bytte den äldsta torktummlaren till en ny energieffektiv.

Vi byggde om avloppslösning så att den blev mer tillförlitlig och lättare att serva.

Vidare hade det vid stamspolning uppmärksammats att en del horisontella stamrör i källare och garage var slitna och av det skälet byttes stora delar av de avloppsrör som går genom garage och vissa delar av källaren. I samband med detta drogs även vissa stamledningarna om för förenklad service.

Delar av husets elanläggningar började bli lite till åren. En generell uppdatering och utbyte genomfördes för att säkerställa god driftstabilitet.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st

Överlåtelse under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	570	570	570	612
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 365	1 346	1 282	1 172
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 825	11 825	12 129	12 735
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	39	50	40
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	99	110	109	103
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	17	21	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	57	56	44	36
Soliditet (%)	67	67	65	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	586	528	109	-2 476
Nettoomsättning (tkr)	5 131	5 090	4 950	4 826

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 3 466 m<sup>2</sup> bostäder och 2 075 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	71 309 904	0	0	71 309 904
Upplåtelseavgifter	6 664 874	0	0	6 664 874
Fond för yttre underhåll	3 275 582	484 368	0	2 791 214
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>81 250 360</b>	<b>484 368</b>	<b>0</b>	<b>80 765 992</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-681 774	-484 368	528 182	-725 587
Årets resultat	586 056	586 056	-528 182	528 182
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-95 718</b>	<b>101 688</b>	<b>0</b>	<b>-197 406</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>81 154 642</b>	<b>586 056</b>	<b>0</b>	<b>80 568 586</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	586 056
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-197 405
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-484 368
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-95 717</b>

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

434 615
<b>338 898</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 131 286	5 089 960
Övriga rörelseintäkter	Not 3	112 485	16 660
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 243 771</b>	<b>5 106 620</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 861 405	-2 743 878
Övriga externa kostnader	Not 5	-153 942	-168 421
Personalkostnader	Not 6	-90 525	-88 885
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 241 303	-1 266 291
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 347 175</b>	<b>-4 267 475</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>896 596</b>	<b>839 145</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 600	1 311
Räntekostnader och liknande resultatposter		-313 140	-312 274
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-310 540</b>	<b>-310 963</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>586 056</b>	<b>528 182</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>586 056</b>	<b>528 182</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,13	115 482 382	116 670 151
Inventarier	Not 9	324 612	88 118
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>115 806 993</b>	<b>116 758 269</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>115 806 993</b>	<b>116 758 269</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		120	2 674
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 358 982	3 692 739
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 359 102</b>	<b>3 695 413</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 359 102</b>	<b>3 695 413</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>121 166 095</b>	<b>120 453 683</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		77 974 778	77 974 778
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 275 582	2 791 214
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>81 250 360</b>	<b>80 765 992</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-681 774	-725 587
Årets resultat		586 056	528 182
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-95 718</b>	<b>-197 406</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>81 154 642</b>	<b>80 568 586</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	39 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>39 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	39 000 000	0
Leverantörsskulder		172 383	294 094
Skatteskulder		12 027	10 183
Övriga skulder		369 600	194 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	457 443	386 093
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>40 011 453</b>	<b>885 096</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>121 166 095</b>	<b>120 453 683</b>

## 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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år	10-50 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Garage/parkering	50 år	50 år
Fönster	40 år	40 år
Inventarier	5-10 år	5 år
Handikapphiss	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 878 855	1 878 855
Hyror bostäder	187 032	187 032
Hyror lokaler momspliktiga	2 827 203	2 783 247
Hyror lokaler	0	2 597
Hyror garage	208 200	205 400
Hyror förråd	29 300	32 300
Elintäkter	590	420
Öresutjämning	106	109
	<b>5 131 286</b>	<b>5 089 960</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Kommunalt bidrag	0	16 000
Återbäring försäkringsbolag	111 405	0
Övriga intäkter	1 080	660
	<b>112 485</b>	<b>16 660</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	55 478	51 014
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	46 832	65 787
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 791	0
	Snöröjning/sandning	5 808	31 679
	Städning entreprenad	147 195	153 243
	Städning enligt beställning	85 413	0
	Mattvätt/Hyrmattor	0	10 337
	Sotning	0	1 436
	Hissbesiktning	3 763	3 659
	Gemensamma utrymmen	2 191	3 693
	Sopphantering	5 380	0
	Serviceavtal	92 476	54 460
	Förbrukningsmateriel	10 105	9 337
		<b>459 432</b>	<b>384 645</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	8 427	0
	Brf Lägenheter	15 825	0
	Lokaler	0	211 855
	Tvättstuga	26 003	16 866
	Entré/trapphus	26 893	39 119
	Lås	17 960	41 475
	VVS	234 263	80 457
	Värmeanläggning/undercentral	30 177	0
	Ventilation	0	27 755
	Elinstallationer	178 898	46 210
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 808	19 101
	Hiss	7 144	5 725
	Garage/parkering	14 783	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 333	2 119
	Vattenskada	35 138	12 275
		<b>612 651</b>	<b>502 955</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	291 995	0
	Entré/trapphus	76 995	0
	VVS	0	96 812
	Stambyte	65 625	0
	Elinstallationer	0	80 887
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	263 019
		<b>434 615</b>	<b>440 718</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	82 012	216 840
	Värme	548 122	610 209
	Vatten	93 980	96 763
	Sophämtning/renhållning	139 160	102 215
		<b>863 274</b>	<b>1 026 027</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	81 260	77 033
	Självrisk	94 600	0
	Kabel-TV	85 273	85 320
		<b>261 133</b>	<b>162 353</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>230 300</b>	<b>227 180</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 861 405</b>	<b>2 743 878</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	18 467	26 723
	Hysesförluster	0	2 674
	Revisionsarvode extern revisor	16 551	16 493
	Föreningskostnader	4 497	377
	Fritids- och trivselkostnader	0	10 199
	Förvaltningsarvode	104 810	103 249
	Förvaltningsarvoden övriga	1 034	0
	Administration	3 125	3 867
	Konsultarvode	581	0
	Föreningsavgifter	4 878	4 839
		<b>153 942</b>	<b>168 421</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	70 950	69 750
	Sociala kostnader	19 575	19 135
		<b>90 525</b>	<b>88 885</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	750 019	750 019
	Förbättringar	437 751	437 751
	Inventarier	53 533	78 521
		<b>1 241 303</b>	<b>1 266 291</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	127 171 856	127 171 856
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>127 171 856</b>	<b>127 171 856</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 501 705	-9 313 935
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 187 770	-1 187 770
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 689 475</b>	<b>-10 501 705</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>115 482 382</b>	<b>116 670 151</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	44 345 100	44 345 100
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	64 600 000	64 600 000
	Taxeringsvärde mark	96 856 000	96 856 000
		<b>161 456 000</b>	<b>161 456 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	147 000 000	147 000 000
	Lokaler	14 456 000	14 456 000
		<b>161 456 000</b>	<b>161 456 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	814 014	814 014
	Nyanskaffningar	290 026	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 104 040</b>	<b>814 014</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-725 896	-647 375
	Årets avskrivningar enligt plan	-53 532	-78 521
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-779 428</b>	<b>-725 896</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>324 612</b>	<b>88 118</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	54 170	44 626
	Klientmedel hos SBC	5 264 636	3 648 113
	Fordringar	40 176	0
		<b>5 358 982</b>	<b>3 692 739</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	2 791 214	2 306 846
	Reservering enligt stadgar	484 368	484 368
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 275 582</b>	<b>2 791 214</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	SEB	0,540 %	7 000 000	7 000 000	2021-05-28
	SEB	0,710 %	15 000 000	15 000 000	2021-03-28
	SEB	0,540 %	17 000 000	17 000 000	2021-06-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>39 000 000</b>	<b>39 000 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-39 000 000	0	
			<b>0</b>	<b>39 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 000 000 kr. 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.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	50 462 000	50 462 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	59 422	48 134
	Sociala avgifter	18 670	15 123
	Ränta	9 192	11 131
	Avgifter och hyror	370 159	311 705
		<b>457 443</b>	<b>386 093</b>

#### **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under januari upptäcktes allvarliga fel i elinstallationen i tvättstugorna. Detta åtgärdades och elanläggningarna är nu säkra och följer gällande installationsregler.

I början av året drabbades föreningen av två vattenskador, den ena orsakad av en trolig sprickbildning i ett altangolv, den andra av en sönderfrusen rörledning i ett förrådsutrymme. Vid denna årsredovisnings upprättande är detta ännu inte långsiktigt åtgärdat.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 16 / 6 2021



Martha Norstedt  
Ordförande



Eva Holmberg  
Ledamot



Aron Modig  
Ledamot



Anders Wernersson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 6 2021



Stefan Gustafsson  
Extern revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Roddaren 36

Org.nr 716421-5852

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Roddaren 36 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 de 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. De 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 Roddaren 36 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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

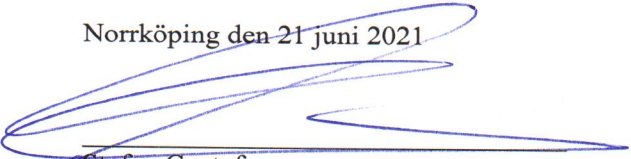
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Norrköping den 21 juni 2021

  
Stefan Gustafsson  
Auktoriserad revisor