



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Roddaren 27

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Roddaren 27

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska 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 2019-03-05 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Hans Silfwesvärd	Ordförande
Lars-Erik Robin Rabi Exman	Ledamot
Therese Elisabeth Johansson	Ledamot
Karl Göran Edblad	Ledamot
Anna Elisabeth Wiger	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karin Vellas	Ordinarie intern	Förtroendevald revisor
Jessica Sedelke	Ordinarie extern	BDO Mälardalen AB

Valberedning

Jan Erlandsson	
Liisa Idänpään-Heikkilä	Sammankallande
Arne Persson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2018-02-04. Extrastämma med anledning av stadgeändring..

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

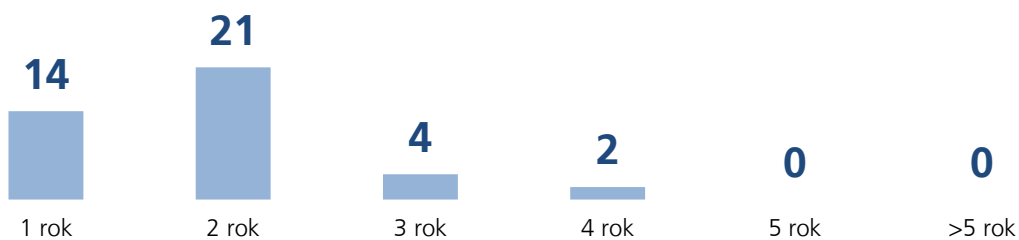
Värdeåret är 1929.

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
Målning av trapphus.	2018	Avser båda trapphusen.
Hissrenovering.	2018	Ny låsbana, Inedalsgatan.
Tättningsarbete.	2018	Avser grunden båda huskroppar.
Internetleverantör.	2018	Utbyte av gamla kablar i båda trapphus.
Takarbete.	2018	Takstege monterad på Kronobergsgatan.
OVK-kontroll	2017	
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	Demontering av gamla pannsystemet. Injustering av värmesystemet.
Bekämpning av skadedjur och skadeinsekter.	2017	Installation av Wisetrapp " elektrisk rättfälla" 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 egnkontrollsarbete.	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 arbetsplatsform 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.
Fjärrvärmearläggning.	2014	Utbyte av reservdelar.
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.
Försäljning av lägenhet nr 1.	2013	Enligt beslut extra föreningsstämma 2012-10-28.
Avlägsnande av trasig brunn, ersatt med ny brunn.	2013	Dagvattenbrunn på gården utanför tvättstugan.
Renovering av två duschrum.	2013	Del av renovering vilket motsvarar föreningens ansvarsområde gällande våtutrymmen.
Fasadrenovering.	2013	Kronobergsgatan. Fasad mot gården och gatan.
Montering av avrinningsrör invid balkonger.	2013	
Takomläggning. Nya stuprör.	2013	Kronobergsgatan.
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	
Högtryckspolning	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 entre (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
Relining avloppsledning som löper mellan huskroppar innergård.	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

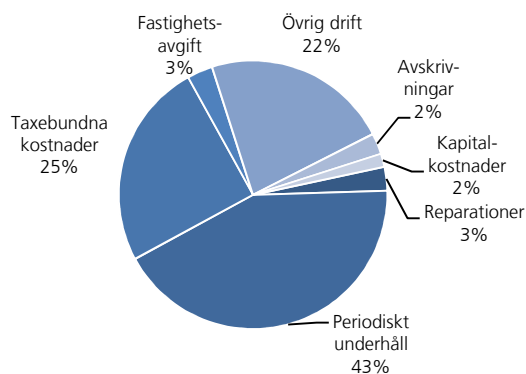
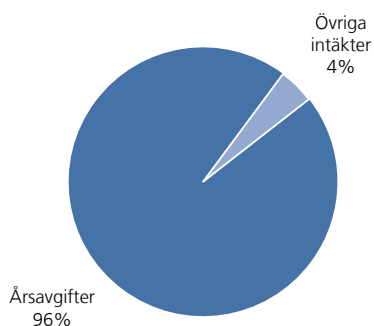
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Kabelbredband
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Skötsel av hissar.	AB City Hiss Stockholm
Funktionskontroll avseende fjärrvärmecentral.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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	702 629	1 450 019
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 203 044	1 191 020
Finansiella intäkter	67	94
Minskning kortfristiga fordringar	587	1 925
Balkongfond	0	8 640
Ökning av långfristiga skulder	673 750	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	33 908
	1 877 448	1 235 587
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 712 865	1 957 612
Finansiella kostnader	28 306	25 365
Minskning av kortfristiga skulder	15 870	0
	1 757 041	1 982 977
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	823 036	702 629
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	120 407	-747 390

*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 1 337 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

Trapphusmålning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st
Överlåtelse under året: 5 st
Nyupplåtelser under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	562	558	532	514
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 695	1 366	1 366	1 363
Elkostnad/m ² totalyta	17	15	14	15
Värmekostnad/m ² totalyta	158	176	159	154
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	25	24	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	14	12	13	26
Soliditet (%)	49	58	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-584	-837	18	-226
Nettoomsättning (tkr)	1 196	1 185	1 132	1 066

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	3 080 422	1 002 000	-801 057	2 879 479
Balkongfond	69 420	0	0	69 420
S:a bundet eget kapital	13 023 842	1 002 000	-801 057	12 822 899
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 753 363	-1 002 000	-36 246	-7 715 117
Årets resultat	-583 501	-583 501	837 303	-837 303
S:a ansamlad förlust	-9 336 864	-1 585 501	801 057	-8 552 420
S:a eget kapital	3 686 978	-583 501	0	4 270 479

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-583 501
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 751 363
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 002 000
summa balanserat resultat	-9 336 864

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	760 697
att i ny räkning överförs	-8 576 167

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 196 203	1 185 288
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 841	5 732
Summa rörelseintäkter		1 203 044	1 191 020
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 538 230	-1 789 653
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 100	-112 994
Personalkostnader	Not 6	-52 536	-54 965
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-45 440	-45 440
Summa rörelsekostnader		-1 758 306	-2 003 052
RÖRELSERESULTAT		-555 262	-812 032
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67	94
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 306	-25 365
Summa finansiella poster		-28 239	-25 271
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-583 501	-837 303
ÅRETS RESULTAT		-583 501	-837 303

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 493 346	6 527 955
Maskiner	Not 9	4 513	15 344
Summa materiella anläggningstillgångar		6 497 859	6 543 299
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 500 659	6 546 099
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		315	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	969 752	850 247
Summa kortfristiga fordringar		970 067	850 247
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 043	5 043
Summa kassa och bank		5 043	5 043
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		975 110	855 290
SUMMA TILLGÅNGAR		7 475 769	7 401 390

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
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	3 080 422	2 879 479
Balkongfond		69 420	69 420
Summa bundet eget kapital		13 023 842	12 822 899
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 753 363	-7 715 117
Årets resultat		-583 501	-837 303
Summa fritt eget kapital		-9 336 864	-8 552 420
SUMMA EGET KAPITAL		3 686 978	4 270 479
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 473 750	2 800 000
Summa långfristiga skulder		3 473 750	2 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		72 874	106 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	242 167	224 586
Summa kortfristiga skulder		315 041	330 911
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 475 769	7 401 390

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	1 151 586	1 142 946
Bredbandsintäkter	42 312	42 312
Avgift andrahandsuthyrning	2 275	0
Öresutjämning	30	30
	1 196 203	1 185 288

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	6 841	5 732
	6 841	5 732

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	9 030	9 030
	Städning entreprenad	29 300	38 328
	Städning enligt beställning	8 524	2 189
	OVK Obl. Ventilationskontroll	4 325	0
	Hissbesiktning	2 488	2 438
	Gemensamma utrymmen	0	399
	Gård	11 482	1 852
	Serviceavtal	51 724	16 383
	Förbrukningsmateriel	2 668	1 786
	Fordon	0	1 554
		119 541	73 958
	Reparationer		
	Tvättstuga	7 736	3 765
	Entré/trapphus	0	20 750
	Lås	1 744	9 585
	VVS	23 570	92 553
	Värmeanläggning/undercentral	5 250	5 125
	Ventilation	0	18 563
	Elinstallationer	0	16 868
	Hiss	13 818	16 588
	Mark/gård/utemiljö	0	12 833
	Skador/klotter/skadegörelse	0	87 913
		52 118	284 543
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	664 113	0
	Källare	16 381	0
	Värmeanläggning	0	729 975
	Elinstallationer	22 203	71 082
	Hiss	43 125	0
	Fasad	14 875	0
		760 697	801 057
	Taxebundna kostnader		
	El	35 711	30 131
	Värme	323 942	359 981
	Vatten	54 169	51 637
	Sophämtning/renhållning	30 617	23 750
		444 439	465 499
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 310	37 868
	Kabel-TV	31 108	31 413
	Bredband	40 200	41 400
		106 618	110 681
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	54 817	53 915
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 538 230	1 789 653

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	19
	Medlemsinformation	240	316
	Inkassering avgift/hyra	850	-850
	Revisionsarvode extern revisor	30 938	27 142
	Föreningskostnader	1 000	262
	Styrelseomkostnader	122	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	169
	Förvaltningsarvode	63 225	60 948
	Administration	3 561	6 094
	Konsultarvode	16 223	13 063
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 490	5 380
		122 100	112 994

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	41 800
	Sociala kostnader	12 536	13 165
		52 536	54 965

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 395	1 395
	Förbättringar	33 214	33 214
	Maskiner	10 831	10 831
		45 440	45 440

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-911 887	-877 278
	Årets avskrivningar enligt plan	-34 609	-34 609
	Utgående avskrivning enligt plan	-946 496	-911 887
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 493 346	6 527 955
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 587 000	5 587 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 000 000	17 000 000
	Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000
		52 000 000	52 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	52 000 000	52 000 000
		52 000 000	52 000 000
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	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	-96 312	-85 481
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 831	-10 831
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-107 143	-96 312
	Redovisat restvärde vid årets slut	4 513	15 344
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	6 035	6 035
	Skattefordran	145 724	146 626
	Klientmedel hos SBC	817 993	697 586
		969 752	850 247

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	2 879 479	1 976 367
	Reservering enligt stadgar	1 002 000	1 001 531
	Ombokning till balkongfond	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-801 057	-98 419
	Vid årets slut	3 080 422	2 879 479

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,850 %	3 473 750	2 800 000	2019-03-14
	Summa skulder till kreditinstitut		3 473 750	2 800 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			3 473 750	2 800 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 298 750 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 062 500	4 062 500

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	40 500	40 000
	Sociala avgifter	12 725	12 600
	Ränta	1 492	1 386
	Avgifter och hyror	187 450	170 600
		242 167	224 586

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Pågående utredning gällande VVS-arbete i anslutning till lägenheter Inedalsgatan.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 14 / 4 2019



Karl Göran Edblad
Ledamot



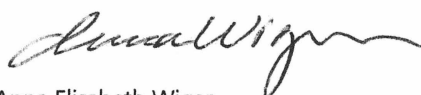
Lars-Erik Robin Rabi Exman
Ledamot



Therese Elisabeth Johansson
Ledamot



Hans Silfwersvärd
Ledamot

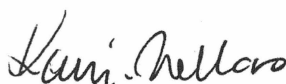


Anna Elisabeth Wiger
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5 2019



Jessica Sedelke
Extern revisor
BDO Midtardalen 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 2018.

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 2018 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 revisionssed 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 revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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. Risker 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 revisionssed 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 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 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 21/5 2019



Jessica Sedelke

Auktoriserad revisor

BDO Mälardalen AB



Karin Vellas

Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 151 000	1 151 586	1 142 900
Bredbandsintäkter	42 000	42 312	42 300
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 275	0
Öresutjämning	0	30	0
Återbäring försäkringsbolag	0	6 841	5 000
Övriga intäkter	0	0	8 160
	1 193 000	1 203 044	1 198 360
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-20 000	0	0
Snöröjning/sandning	-20 000	-9 030	-20 000
Städning entreprenad	-22 000	-29 300	-21 500
Städning enligt beställning	-2 000	-8 524	-1 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-4 325	0
Hissbesiktning	-3 000	-2 488	-2 400
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-5 000	-11 482	-4 000
Serviceavtal	-18 000	-51 724	-11 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-2 668	-5 000
	-95 000	-119 541	-65 900
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-182 000	0	-150 000
Tvättstuga	0	-7 736	0
Lås	0	-1 744	0
VVS	0	-23 570	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-5 250	0
Hiss	0	-13 818	0
	-182 000	-52 118	-150 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-425 000	-664 113	0
Källare	0	-16 381	0
Entré/trapphus	0	0	-700 000
Elinstallationer	-15 000	-22 203	-25 000
Hiss	0	-43 125	0
Fasad	0	-14 875	0
	-440 000	-760 697	-725 000
Taxebundna kostnader			
El	-32 000	-35 711	-28 800
Värme	-362 000	-323 942	-327 000
Vatten	-52 000	-54 169	-51 800
Sophämtning/renhållning	-25 000	-30 617	-25 900
	-471 000	-444 439	-433 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-36 000	-35 310	-37 000
Kabel-TV	-30 000	-31 108	-32 000
Bredband	-41 400	-40 200	-42 300
	-107 400	-106 618	-111 300
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-56 000	-54 817	-55 529
	-56 000	-54 817	-55 529

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	0
Medlemsinformation	-1 000	-240	0
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Revisionsarvode extern revisor	-29 000	-30 938	-27 700
Föreningskostnader	-1 000	-1 000	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-122	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-48 000	-63 225	-62 500
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-5 000
Administration	-6 000	-3 561	-4 000
Konsultarvode	0	-16 223	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 490	-5 400
	-94 000	-122 100	-106 100
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-41 000	-40 000	-40 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-13 000	-12 536	-12 600
	-57 000	-52 536	-52 600
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-2 000	-1 395	-1 395
Förbättringar	-34 000	-33 214	-33 214
Maskiner	-11 000	-10 831	-10 831
	-47 000	-45 440	-45 440
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 549 400	-1 758 306	-1 745 369
RÖRELSERESULTAT	-356 400	-555 262	-547 009
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	67	0
Låneräntor	-35 000	-28 306	-35 000
	-35 000	-28 239	-35 000
RESULTAT	-391 400	-583 501	-582 009