



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Roddaren 27



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Roddaren 27

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.

- 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 2005-02-02 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

Therese Elisabeth Johansson	Ordförande
Karl Göran Edblad	Ledamot
Jan Erlandsson	Ledamot
Lars-Erik Robin Rabi Exman	Ledamot
Tim Sandberg	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Therese Elisabeth Johansson.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karolina Lövström	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen AB
Karin Vellas	Ordinarie Intern	Förtroendevald intern revisor

Valberedning

Kaj Fried
Hans Silfwersvärd

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-14.

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

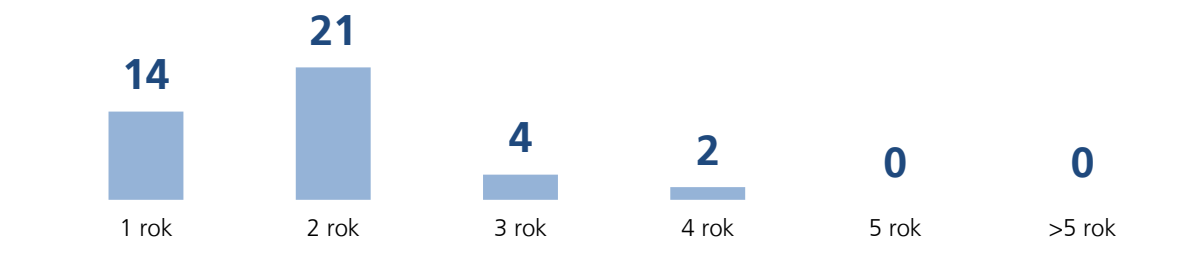
Fastigheten bebyggdes 1908 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

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
Tvättstugan	2020	Övergång till digitalt bokningssystem.
Renovering gård	2020	Hål under stupränna och trapp vid entre Inedalsgatans hus har lagats.
Fasad	2020	Inedalsgatan mot gård: Lagning av skada invid takfot (Stuprör C).
Takarbete	2020	Inedalsgatan: Byggnad av plattform med stege upp till taklucka samt lös stege till plattform. Montage av wire på gångbrygga (8+15m).
Tvättstugan	2019	Installation av ny tvättmaskin.
Energideklaration	2019	
Avloppsarbete	2019	Relining av avloppsledning som löper mellan huskroppar på innergård.
Takbesiktning	2019	
Tättningsarbete.	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	Demontering 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 egnkontrollarbete.	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. Montage 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
Gruppanslutning för bredband comhem	2015	föreningsstämma 2014-09-28 Enligt beslut årsstämma 2015-06-03.
Vvs arbete Inedalsgatan.	2015	Utbyte av stamrör.
Hiss Inedalsgatan.	2015	Utbyte av reservdelar.
Innergård.	2014	Nytt singelgrus.
Fjärrvärmeanläggning.	2014	Utbyte av reservdelar.
Tvättstugan	2014	Utbyte av torkaggregat med takfläkt. Nytt torkskåp.
Elarbete.	2014	Utbyte av centraler i tvättstuga och servisrum. Omfattar automatsäkring med flera jordfelsbrytare.
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
Radonmätning,Radonutredning,Radonåtgärder.	2011	Tätning av punktläckage mot markradon i en lägenhet.
Tvättstugan	2011	Köp av ny tvättmaskin.
Takmålning	2010	Takmålningsarbete,Inedalsgatan, Kronobergsgatan
Nya balkonger	2009	Klar. 18 stycken balkonger med fönsterdörrar mot gård.

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
Renovering fönster	2008	Klar. Utvändig ommålning, Inedalsgatan fönster mot gatan.
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
Översyn avloppsledning innergård	2021	För att utreda åtgärd av avloppsledning nr 2 som löper mellan huskroppar på innergård.
Stamspolning	2021	Stamspolning genomförd Q1 2021
Takmålning	2021	Takmålning av tak Inedalsgatan planerat till 2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

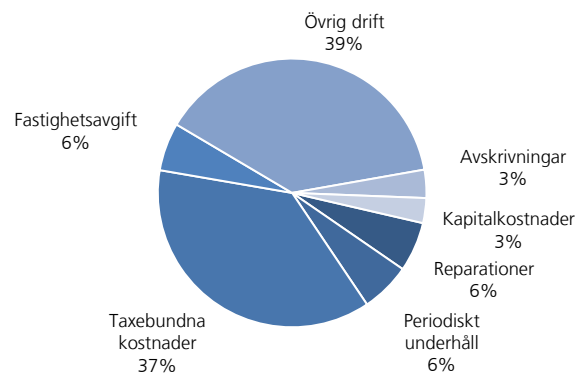
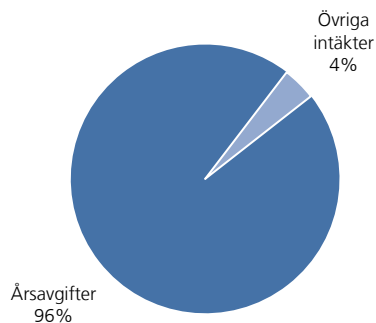
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Kabelbredband
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Skötsel av hissar.	AB City Hiss Stockholm
Funktionskontroll avseende fjärrvärmecentral.	Stockholm Exergi
Nyttjanderättsavtal angående fibernät.	AB Stokab
Snöskottningsavtal	Ahlins Plåt
Elarbete	AB Äppelvikens Elektriska Byrå
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Revisionsuppdrag.	BDO Mälardalen AB
Kundkraft (gällande el)	Enligt avtal
Trappstädning	Mickes fönsterputs och städ
Glasarbeten	Samglas
Ventilationskontroll	Skfm Lars Sundström AB Stockholms 2:a sotningsdistrikt.
Låssystem	Begelås.
Försäkringsförmedlare.	Arregio Försäkring och Rådgivning AB
Försäkringsbolag	Brandkontoret
Renoveringsarbete gård	Saltsjö Design
Fasad	Svensk klätterservice
Stamspolning	Avloppsteknik Svenska AB
Kreditupplysning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	721 767	823 036
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 235 994	1 237 404
Finansiella intäkter	17	43
Minskning kortfristiga fordringar	2 134	1 951
Ökning av långfristiga skulder	0	167 500
Ökning av kortfristiga skulder	13 239	0
	1 251 384	1 406 898
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	960 534	1 462 923
Finansiella kostnader	31 393	31 686
Minskning av långfristiga skulder	41 250	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	13 558
	1 033 177	1 508 167
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	939 975	721 767
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	218 208	-101 269

*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

Infört separat sortering av matavfall. Förbättrat ramp från Inedalsgatan ner på gården.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st
Överlåtelse under året: 7 st
Nyupplåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	578	578	562	558
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 756	1 776	1 695	1 366
Elkostnad/m ² totalyta	12	16	17	15
Värmekostnad/m ² totalyta	134	143	158	176
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	22	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	15	15	14	12
Soliditet (%)	48	46	49	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	209	-296	-584	-837
Nettoomsättning (tkr)	1 228	1 231	1 196	1 185

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	4 054 401	1 103 406	-472 136	3 423 131
Balkongfond	69 420	0	0	69 420
S:a bundet eget kapital	13 997 821	1 103 406	-472 136	13 366 551
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 607 127	-1 103 406	175 852	-9 679 573
Årets resultat	209 475	209 475	296 284	-296 284
S:a ansamlad förlust	-10 397 652	-893 931	472 136	-9 975 857
S:a eget kapital	3 600 170	209 475	0	3 390 694

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	209 475
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 503 721
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 103 406
summa balanserat resultat	-10 397 652

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	61 769
att i ny räkning överförs	-10 335 883

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 228 228	1 230 563
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 766	6 841
Summa rörelseintäkter		1 235 994	1 237 404

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-798 389	-1 289 110
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 219	-115 991
Personalkostnader	Not 6	-58 926	-57 822
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-34 609	-39 122
Summa rörelsekostnader		-995 143	-1 502 045

RÖRELSERESULTAT

240 851 **-264 641**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 393	-31 686
Summa finansiella poster		-31 376	-31 643

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

209 475 **-296 284**

ÅRETS RESULTAT

209 475 **-296 284**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	6 424 128	6 458 737
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 424 128	6 458 737
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 426 928	6 461 537
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4	4
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 087 960	871 683
Summa kortfristiga fordringar		1 087 964	871 687
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	203
Summa kassa och bank		0	203
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 087 964	871 890
SUMMA TILLGÅNGAR		7 514 892	7 333 427

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
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	4 054 401	3 423 131
Balkongfond		69 420	69 420
Summa bundet eget kapital		13 997 821	13 366 551
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 607 127	-9 679 573
Årets resultat		209 475	-296 284
Summa fritt eget kapital		-10 397 652	-9 975 857
SUMMA EGET KAPITAL		3 600 170	3 390 694
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 425 000	3 596 250
Summa långfristiga skulder		3 425 000	3 596 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	175 000	45 000
Leverantörsskulder		75 429	58 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	239 293	243 376
Summa kortfristiga skulder		489 722	346 483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 514 892	7 333 427

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	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	1 185 870	1 185 870
Bredbandsintäkter	42 312	42 312
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 338
Öresutjämning	46	43
	1 228 228	1 230 563

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	7 766	6 841
	7 766	6 841

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	9 379	9 030
	Städning entreprenad	32 800	32 800
	Städning enligt beställning	4 250	0
	Sotning	45 750	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	6 063
	Hissbesiktning	2 700	0
	Myndighetstillsyn	0	12 213
	Gemensamma utrymmen	830	1 094
	Gård	2 135	1 740
	Serviceavtal	38 154	39 603
	Förbrukningsmateriel	2 210	781
		138 208	103 324
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 586	0
	Lås	3 443	1 828
	VVS	0	131 558
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 938
	Elinstallationer	6 003	18 179
	Hiss	3 205	4 756
	Fasad	42 875	2 625
	Vattenskada	0	6 037
		61 112	166 921
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	35 519	424 375
	Tvättstuga	0	47 761
	Mark/gård/utemiljö	26 250	0
		61 769	472 136
	Taxebundna kostnader		
	El	24 974	33 374
	Värme	273 853	293 457
	Vatten	57 504	45 975
	Sophämtning/renhållning	25 936	22 779
	Grovsopor	0	800
		382 267	396 385
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 379	35 955
	Kabel-TV	14 334	17 932
	Bredband	44 732	40 000
		96 444	93 887
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	58 589	56 457
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	798 389	1 289 110

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Inkassering avgift/hyra	450	850
	Revisionsarvode extern revisor	25 625	41 125
	Föreningskostnader	438	471
	Fritids- och trivselkostnader	0	493
	Förvaltningsarvode	61 792	60 834
	Administration	4 378	6 177
	Konsultarvode	4 375	0
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 710	5 590
		103 219	115 991
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 000	44 000
	Sociala kostnader	13 926	13 822
		58 926	57 822
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 395	1 395
	Förbättringar	33 214	33 214
	Maskiner	0	4 513
		34 609	39 122

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-981 105	-946 496
	Årets avskrivningar enligt plan	-34 609	-34 609
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 015 714	-981 105
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 424 128	6 458 737
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 587 000	5 587 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 000 000	21 000 000
	Taxeringsvärde mark	56 000 000	56 000 000
		77 000 000	77 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	77 000 000	77 000 000
		77 000 000	77 000 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-111 656	-107 143
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-4 513
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-111 656	-111 656
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	6 033	6 035	
	Skattefordran	141 952	144 084	
	Klientmedel hos SBC	939 975	721 564	
		1 087 960	871 683	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	3 423 131	3 080 422	
	Reservering enligt stadgar	1 103 406	1 103 406	
	Ombokning till balkongfond	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-472 136	-760 697	
	Vid årets slut	4 054 401	3 423 131	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Nordea 0,760 %	3 425 000	3 446 250	2023-02-15
	Nordea 0,650 %	175 000	195 000	2021-07-21
	Summa skulder till kreditinstitut	3 600 000	3 641 250	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-175 000	-45 000	
		3 425 000	3 596 250	
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31	
	Fastighetsinteckningar	4 062 500	4 062 500	
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31	
	Arvoden	45 500	45 000	
	Sociala avgifter	14 296	14 139	
	Ränta	1 397	3 525	
	Avgifter och hyror	178 100	180 712	
		239 293	243 376	
Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT			
	Spolning av spillvattenledningar/stammar från kök/badrum.			

Styrelsens underskrifter

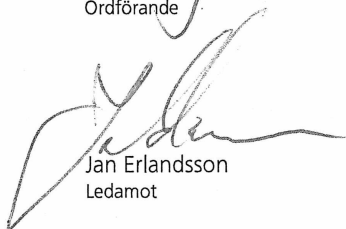
STOCKHOLM den 12 / 3 2021



Therese Elisabeth Johansson
Ordförande



Karl Göran Edblad
Ledamot

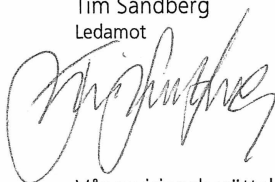


Jan Erlandsson
Ledamot



Lars-Erik Robin Rabi Exman
Ledamot

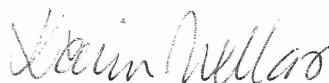
Tim Sandberg
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 5 - 2021



Karolina Lövström
Extern revisor



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 2020.

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 2020 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 Karin Vellas revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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. Styrelsens 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 uppger, 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. 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 förtroendevalda 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 2020 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 revisionssed 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.

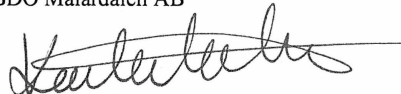
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

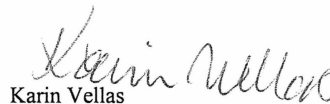
Stockholm den 28 maj 2021

BDO Mälardalen AB



Karolina Lövnström

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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se