

**ÅRSREDOVISNING
2020
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ROGGEANUM**

719500-0265

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR TIDEN 1/1 - 31/12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under rubricerad tid.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING:

Jonas Barsch	Ordförande
Kerstin Söderqvist	Sekreterare
Yvonne Holmstrand	Kassör
Pia Lagerquist	Ledamot

Suppleanter: Oscar Söderqvist och Göran Johansson.

REVISOR: Magnus Nordén, Norden Revision AB

Fastighetens registerbeteckning är **Roggeanum 4** i Strängnäs.

Föreningens fastighet byggdes år 1956 och omfattar 12 lägenheter upplåtna med bostadsrätt med en sammanlagd bostadsyta på 738 kvm, fördelade på 6 st 1 r o k och 6 st 3 r o k, samt 2 lokaler med en yta på 43,5 kvm upplåtna med hyresrätt.

Fastighetens taxeringsvärde är kr 8 171 000:- varav markvärde kr 2 950 000:-.

Föreningens administrativa förvaltning har handhafts av **Redovisarna i Eskilstuna AB**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos **Protector** genom Redovisarna AB:s grupp-försäkring.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.

Föreningen tillämpar redovisning enligt K2.

FÖRENINGES STADGAR

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-10-03.

MEDLEMSBYTEN

Lägenhet nr 002 och 004 har bytt ägare under året.

EKONOMI

Fastighetsavskrivning

Avskrivning har gjorts med kr 100 328:- motsvarande 2% av anskaffningsvärdet.

Inre reparationsfond

Ingen avsättning till kontot har gjorts i enlighet med stadgarna.

Uttag har gjorts med kr 1 744.

u
M

Eget kapital

	<u>Grund- avgifter</u>	<u>Fond yttre underhåll</u>	<u>Balanserade vinstmedel</u>	<u>Årets resultat</u>
Vid årets början	21 900	138 872	108 325	- 252 599
Disp. enl. stämmobeslut	0	- 160 823	-116 289	252 599
Avsättning enl. stämmobeslut	0	24 513	0	0
Uttag för reparationer	0	0	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>113 469</u>
Vid årets slut	21 900	2 562	- 7 964	113 469

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Rörelsens intäkter, tkr	615	617	605	615	606
Soliditet, %	4	1	7	7	6
Redovisat resultat, tkr	113	-253	24	65	- 10
Årsavg., genoms kr/kvm	748	748	748	748	748
Värmekostnad, kr/kvm	145	151	150	156	143
Nettoränta, kr/kvm	107	98	106	138	140
Lån, kr/kvm	4 177	4 239	4 294	4 358	4 419

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultat:

Balanserade vinstmedel	- 7 964
Årets vinst	<u>113 469</u>
	105 505

disponeras så att:

Avsättes till yttre rep.fond	24 513 i enlighet med stadgarna
Balanserade vinstmedel	<u>80 992</u>
	105 505

Beträffande resultatet av föreningens verksamhet hänvisas till efterföljande balans- och resultaträkning.

Resultaträkning
Brf Roggeanum
719500-0265

	Not	<u>2020-01-01 - 2020-12-31</u>	<u>2019-01-01 - 2019-12-31</u>
<u>Föreningens intäkter</u>			
Årsavgifter, hyror m.m., enligt bolaga 1		615 388	616 668
Summa föreningens intäkter		615 388	616 668
<u>Föreningens kostnader</u>			
Förvaltningskostnader, enligt bilaga 1		-322 613	-692 128
Avskrivningar enligt plan på fastigheten	1	-100 328	-100 328
Summa föreningens kostnader		-422 941	-792 456
Föreningens rörelseresultat		192 447	-175 788
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		56	58
Räntekostnader		-79 034	-76 869
Summa finansiella poster		-78 978	-76 811
Resultat efter finansiella poster		113 469	-252 599
<u>Bokslutsdispositioner</u>			
Årets resultat		113 469	-252 599




Balansräkning

Brf Roggeanum

719500-0265

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten Roggeanum 4			
byggnad och mark	1	2 701 992	2 802 320
		<u>2 701 992</u>	<u>2 802 320</u>
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Hyses och avgiftsfordringar		7 344	8 608
Övriga fordringar		3 824	4 772
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		10 285	9 881
Bank		761 746	614 784
		<u>783 199</u>	<u>638 045</u>
Summa tillgångar		<u>3 485 191</u>	<u>3 440 365</u>
Eget kapital och skulder			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Grundavgifter		21 900	21 900
Yttre reparationsfond		2 562	138 872
		<u>24 462</u>	<u>160 772</u>
<u>Fritt eget kapital / Ansamlad förlust</u>			
Dispositionsfond		-7 964	108 325
Årets resultat		113 469	-252 599
		<u>105 505</u>	<u>-144 274</u>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Inteckningslån	2	3 215 633	3 264 253
		<u>3 215 633</u>	<u>3 264 253</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig del av inteckningslån	3	48 620	48 620
Leverantörsskulder		20 218	39 903
Skatteskuld		1 748	1 748
Övriga kortfristiga skulder		6 097	6 097
Inre reparationsfond		35 428	37 172
Förskottsavgifter		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		27 480	26 074
		<u>139 591</u>	<u>159 614</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>3 485 191</u>	<u>3 440 365</u>




Notanteckningar

5.

Brf Roggeanum**719500-0265**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Inkomster och utgifter har periodiserats enligt god redovisningssed.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Fastigheten

Nyttjande period År

Avskrivningar på byggnad sker enligt avskrivningsplan med 2% rak avskrivning.

50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Not 1 <u>Byggnader</u>		
Anskaffningsvärde	5 016 384	5 016 384
Årets avskrivning	-100 328	-100 328
Ackumulerad avskrivning	-2 214 064	-2 113 736
Bokfört värde	2 701 992	2 802 320

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Not 1 <u>Taxeringsvärden</u>		
Byggnad	5 221 000	5 221 000
Mark	2 950 000	2 950 000
Summa	8 171 000	8 171 000

Not 2 Skulder till kreditinstitut

Långivare		Räntesats	Löptid (t.o.m.)	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
2351 Swebank Hypotek	285.202.316-1	1,43%	2022-09-23	625 000	645 000
2352 Swedbank Hypotek	285.344.458-2	2,19%	2023-01-25	1 723 500	1 723 500
2359 Swedbank Hypotek	973.655.984-1	3,20%	2021-09-24	915 753	944 373
				3 264 253	3 312 873



Brf Roggeanum
719500-0265

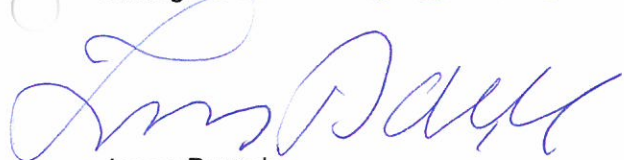
6.

Not 3 Avgår kortfristig del inom 1 år	48 620
Avgår långfristig del inom 5 år	194 480
Avgår mycket långfristig del efter 5 år	3 021 153
	<u>3 264 253</u>

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Not 4 <u>Ställda säkerheter och eventualitetsförpliktelser</u>		
Pantbrev i fastigheten Roggeanum 4	3 720 000	3 720 000

Strängnäs 2021

- 02-05



Jonas Barsch



Kerstin Söderqvist



Yvonne Holmstrand



Pia Lagerquist

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har jag avgett 23 / 2 2021

Norden Revision AB



Magnus Nordén



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Roggeanum, org.nr 719500-0265

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Roggeanum för år 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 31 december 2020 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 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.

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 på fel, 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Norden Revision AB

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 Brf Roggeanum för år 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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:

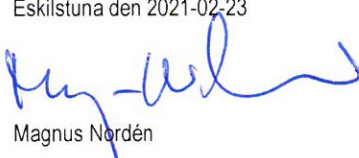
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelse 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.

Eskilstuna den 2021-02-23



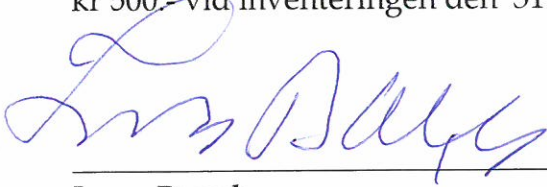
Magnus Nordén

Auktoriserad revisor

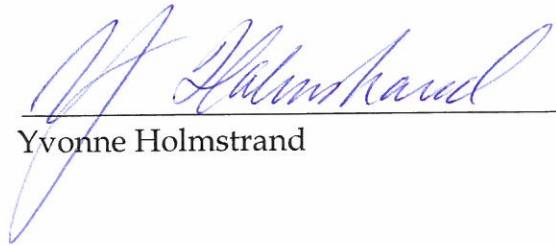
2020-12-31

KASSAINTYG

Undertecknade intygar härmed att kassan innehöll kontanter för sammanlagt
kr 500:- vid inventeringen den 31 /12 2020.



Jonas Barsch



Yvonne Holmstrand



Bilaga 1

Specifikation av föreningens intäkter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter, bostäder	551 748	551 748
Hyror, lokaler	54 000	54 000
Hyror, P-platser och garage	10 400	10 800
Hyresförlust outhyr	-1 000	0
Övriga intäkter	240	120
	<u>615 388</u>	<u>616 668</u>

Specifikation av föreningens kostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Rep. och underhåll	10 111	370 265
Fastighetsskötsel	14 068	16 721
Sotning	0	0
Försäkringar, premier	16 619	16 654
El	13 785	16 202
Värme	107 014	118 236
Vatten och avlopp	45 473	45 889
Renhållning	18 335	18 197
Fastighetsskatt/avgift	19 682	18 254
Kabel-TV	19 440	19 440
Förbrukningsmaterial	2 009	891
Diverse kostnader	12 629	8 517
Administration	14 952	14 615
Styrelsearvoden	12 000	12 000
Sociala avgifter	2 497	2 497
Revisionsarvoden	14 000	13 750
	<u>322 613</u>	<u>692 128</u>

Brf Roggeanum
719500-0265

2020-12-31

Bilaga 2

Hyses- och avgiftsfordringar

Lokal 013 Carina Eriksson

7 344

7 344

Brf Roggeanum
719500-0265

2020-12-31

Bilaga 3

Övriga fordringar

Skattekonto	50
Skattefordran, för mycket inbetald F-skatt	1 774
Insats Bostadsrätterna	2 000
	3 824



Brf Roggeanum
719500-0265

2020-12-31

Bilaga 4

Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

1730 Anticimex	355
1730 Protector	9 930
	10 285

Brf Roggeanum
719500-0265

2020-12-31

Bilaga 5

Upplupna kostnader och förskottsbetalda hyror

2710 Källskatt	3 600
2730 Sociala avgifter	2 497
2960 Räntor	13 480
2990 Revisionskostnad	14 000
	33 577

1/2

Bilaga 6

Leverantörsskulder

4120 Städarna Sverige AB	985
4611 SEVAB Strängnäs Energi AB, el december	1 349
4623 SEVAB Strängnäs Energi AB, fjärrv december	12 476
4630 SEVAB Strängnäs Energi AB, vatten december	3 855
4640 SEVAB Strängnäs Energi AB, renh. December	1 553
	20 218

Skatteskulder

2510 Preliminärskatt, 12:e uppbörden	1 748
	1 748

Övriga kortfristiga skulder

2710 Avdragen källskatt	3 600
2730 Upplupen arbetsgivaravgift	2 497
	6 097

[Handwritten signature]

Bilaga 7

Väsentliga händelser under åren

År

2002	Plåtarbete tak	39 000
	Installation av ny maskiner i tvättstugan	14 301
2003	Utvändig målning av fönster	108 200
	Omdragning av vattenledningar	112 571
2004	Installation av digitalTV-utrustning	32 140
2005	Balkongrenovering	233 897
2006	Stamrenovering	2 415 765
	Takrenovering	320 940
	Installation av bredband	48 750
2007	Åtgärdande av fuktskador	42 920
	Energibesiktning	13 800
2009	Byte av lägenhetsdörrar och målning av trapphus	296 630
2010	Installation av ny torkanläggning	36 261
2011	Byte av fönster	723 207
	Installation av taksäkerhetsanordningar	71 750
	Lagning och utbyte av vindskivor	58 381
	Åtgärdande av ventilation	42 200
2014	Upprättande av ny underhållsplan	35 250
2016	Fasadtvätt	59 603
	Ny stödmur samt renovering av entrétrapp	25 681
2017	OVK-besiktning	13 750
2018	Montering av 3 nya garageportar	57 500
2019	Installation av nya armaturer i källarförråd och på vinden	15 137
	Energideklaration	6 250
	Målning av takfot och fönster	296 900
	Målning av trappprälle	20 000
	Byte av armatur på parkering och i trapphus	5 887