

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Roden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-01-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1954-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2004-04-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

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

Styrelsen

Hamed Abbasi	Ordförande
Jenny Bjurner	Ledamot
Susanne Carina Eriksson	Ledamot
Håkan Sandahl	Ledamot
Lena Marianne Stjernholm	Ledamot

Sonja Mari Drevdal	Suppleant
--------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kenneth Elton	Ordinarie Extern	Elton Revision AB
---------------	------------------	-------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VÄRINGEN 1	1950	Norrtälje
VÄXTRIKET 18	1950	Norrtälje
TÄLJE 4:66	2014	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via Protector försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1950 - 1951 och består av 4 flerbostadshus.

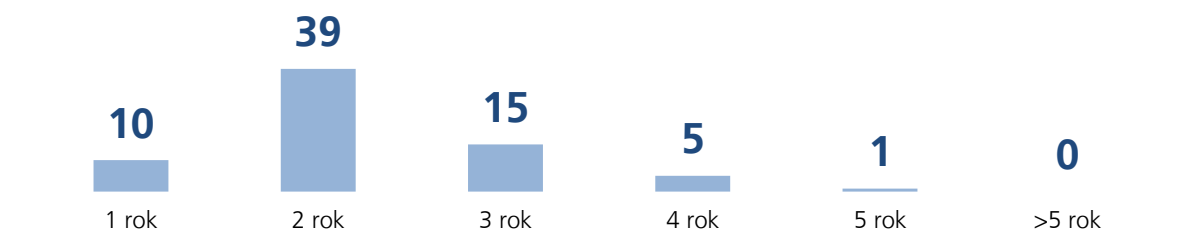
Fastigheternas värdeår är 1952.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 992 m², varav 4 350 m² utgör boyta och 642 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 70 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
(S:42) Fredrik Bäckström	26 m ²	2023-06-30
(S:43) Barber & beauty	220 m ²	2022-06-30
(S:69)	22 m ²	
(S:70) Thomas & Carina AB	70 m ²	2021-12-31
(S:71) Orkidéernas salong & friskvård	21 m ²	2020-10-31
(S:32) Galore	94 m ²	tillsvidare
Bunprasoet Thai	21 m ²	2023-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu och relax	Källaren i hus 27 A

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2022	
Putslagning utomhus	2021	
Fönsterbyte	2020	
Byte eller renovering av entrédörrar	2018	
Iordningställande av grillplats utanför 25c.	2017	
Laga hålen i den putsade fasaden ovanför Galores lokal	2017	
Dränering av husgrund (25:an)	2017	
Renovering av lokal (S:43)	2017	
Renovering av lokal S:43 (fd. djurkliniken)	2017	
Asbestsanering lokal (S:43)	2017	
Radonmätning	2016	Ny mätning utfördes
Lagning av skorsten i 29 A	2016	Utfört 7/3 2016
Utbyte av gamla elkablar i källarutrymmen och uthyrningslokaler	2016 - 2019	Genomfört 2017
Planerat underhåll	År	
Putslagning inv fönstersmyg (Fönsterbyte)	2023	
Renovering av befintliga entréportar	2023	
Ventilationskontroll	2023	
Radonmätning	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsskötsel/Lokalvård	Sweax AB
Snöröjning	Grävbolaget AB

Övrig information

Föreningen har två tomma lokaler har gjort sitt bästa för kommersiell uthyrning, på grund av pandemin och övriga ekonomiska läge.

För att ha ekonomi i balans kan avgiftsjusteringar tillkomma närmaste åren.

Föreningens ekonomi

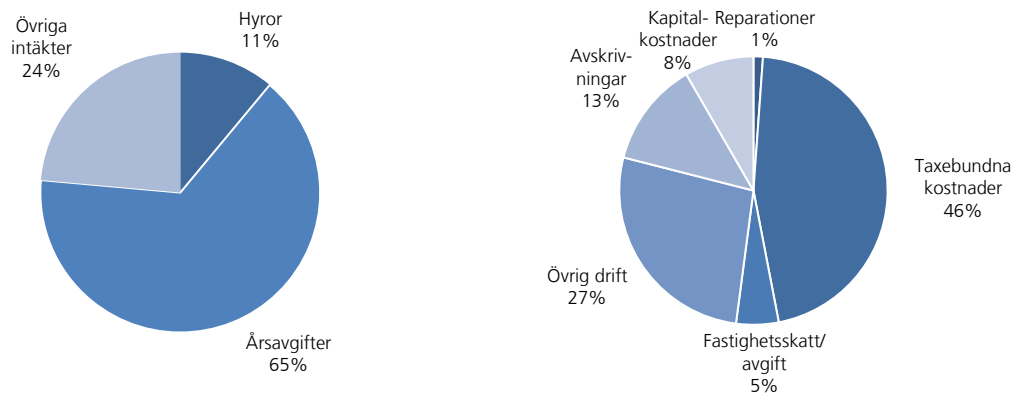
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-05-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-03-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 119 363	2 411 671
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 521 371	2 489 334
Finansiella intäkter	4 761	448
Ökning av kortfristiga skulder	0	99 542
	2 526 133	2 589 323
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 075 211	2 566 823
Finansiella kostnader	218 490	211 474
Ökning av kortfristiga fordringar	19 195	1 959
Minskning av långfristiga skulder	101 376	101 376
Minskning av kortfristiga skulder	132 066	0
	2 546 338	2 881 631
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 099 158	2 119 363
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-20 205	-292 308

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inre reparationer efter fönsterbyten.

Garantiåtagande Mockfjärd AB (fönster).

Trädbeskrning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 70 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 94
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 93

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	379	370	365	352
Hyror/m ² hyresrättsyta	294	334	557	643
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 236	3 259	3 282	1 352
Elkostnad/m ² totalyta	23	18	12	12
Värmekostnad/m ² totalyta	131	129	126	131
Vattenkostnad/m ² totalyta	78	81	83	70
Kapitalkostnader/m ² totalyta	44	42	37	23
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-101	-318	-6 482	-373
Nettoomsättning (tkr)	2 506	2 489	2 636	2 599

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 350 m² bostäder och 642 m² lokaler.

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	112 892	0	0	112 892
Fond för yttre underhåll	266 984	266 984	-266 984	266 984
S:a bundet eget kapital	379 876	266 984	-266 984	379 876
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 997 947	-266 984	-51 486	-7 679 477
Årets resultat	-101 241	-101 241	318 470	-318 470
S:a fritt eget kapital	-8 099 188	-368 225	266 984	-7 997 947
S:a eget kapital	-7 719 312	-101 241	0	-7 618 071

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-101 241
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 730 963
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-266 984
summa balanserat resultat	-8 099 188

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-8 099 188
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 505 784	2 489 334
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 588	0
Summa rörelseintäkter		2 521 371	2 489 334
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 820 818	-2 295 707
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 259	-165 982
Personalkostnader	Not 6	-105 134	-105 134
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-333 673	-29 955
Summa rörelsekostnader		-2 408 884	-2 596 778
RÖRELSERESULTAT		112 488	-107 444
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 761	448
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 490	-211 474
Summa finansiella poster		-213 728	-211 026
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-101 241	-318 470
ÅRETS RESULTAT		-101 241	-318 470

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	4 593 583	4 927 255
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 593 583	4 927 255
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 593 583	4 927 255
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		19 916	724
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 107 941	2 128 143
Summa kortfristiga fordringar		2 127 857	2 128 867
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 127 857	2 128 867
SUMMA TILLGÅNGAR		6 721 440	7 056 123

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		112 892	112 892
Fond för yttre underhåll	Not 12	266 984	266 984
Summa bundet eget kapital		379 876	379 876
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 997 947	-7 679 477
Årets resultat		-101 241	-318 470
Summa fritt eget kapital		-8 099 188	-7 997 947
SUMMA EGET KAPITAL		-7 719 312	-7 618 071
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 361 248	11 576 061
Summa långfristiga skulder		8 361 248	11 576 061
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 714 813	2 601 376
Leverantörsskulder		71 470	199 448
Skatteskulder		17 811	7 100
Övriga skulder		55 713	66 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	219 697	224 072
Summa kortfristiga skulder		6 079 504	3 098 133
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 721 440	7 056 123

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas. Under år 2022 har byggnader skrivits av dubbelt så mycket eftersom den inte har skrivits av i 2021.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	46 år	46 år
Bredband	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 648 703	1 608 491
Hyror lokaler momspliktiga	186 056	211 315
Hyror lokaler	2 500	2 917
Hyror parkering	18 300	18 550
Hyror garage	66 600	66 600
Hyror förråd	4 800	4 800
Hyresrabatt	-17 000	-6 532
Vattenintäkter moms	21 104	18 696
Värmeintäkter	565 729	564 432
Överlåtelse/pantsättning	8 936	0
Öresutjämning	56	65
	2 505 784	2 489 334

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	15 588	0
	15 588	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	215 415	211 160
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 991
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 535	33 418
	Snöröjning/sandning	36 627	33 444
	Städning enligt beställning	0	19 814
	Myndighetstillsyn	11 709	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 264
	Gård	1 360	507
	Serviceavtal	6 726	6 596
	Förbrukningsmateriel	1 791	5 754
		279 163	313 948
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	11 250	0
	Brf Lägenheter	0	3 437
	Tvättstuga	0	5 454
	Entré/trapphus	1 972	0
	Lås	6 969	1 088
	VVS	0	5 054
	Värmeanläggning/undercentral	3 008	0
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	3 489	0
	Hiss	2 223	0
	Tak	0	7 089
	Skador/klotter/skadegörelse	1 196	10 592
		30 108	32 714
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	0	195 557
	Fönster	0	237 133
		0	432 690
	Taxebundna kostnader		
	El	113 695	90 525
	Värme	653 875	643 835
	Vatten	388 461	405 624
	Sophämtning/renhållning	42 256	80 412
	Grovsopor	7 461	4 432
		1 205 748	1 224 827
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	105 661	96 056
	Kabel-TV	0	49 840
	Bredband	67 829	24 571
		173 490	170 467
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	132 310	121 060
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 820 818	2 295 707

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	938	0
	Inkassering avgift/hyra	3 361	1 005
	Revisionsarvode extern revisor	16 639	16 639
	Föreningskostnader	444	444
	Förvaltningsarvode	101 341	98 939
	Administration	19 537	6 556
	Konsultarvode	0	35 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 000	6 900
		149 259	165 982
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 000	80 000
	Sociala kostnader	25 134	25 134
		105 134	105 134
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	303 718	0
	Förbättringar	29 955	29 955
		333 673	29 955
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 056 490	11 056 490
	Utgående anskaffningsvärde	11 056 490	11 056 490
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 129 235	-6 099 280
	Årets avskrivningar enligt plan	-333 673	-29 955
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 462 907	-6 129 235
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 593 583	4 927 255
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 426 888	3 426 888
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	43 360 000	36 655 000
	Taxeringsvärde mark	18 638 000	17 438 000
		61 998 000	54 093 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	59 400 000	52 200 000
	Lokaler	2 598 000	1 893 000
		61 998 000	54 093 000

Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	146 471	146 471
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	146 471	146 471
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-146 471	-146 471
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-146 471	-146 471
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 742	31 742
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	31 742	31 742
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-31 742	-31 742
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-31 742	-31 742
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	7 548	7 545
	Klientmedel hos SBC	1 045 064	1 325 963
	Fordringar kreditfakturor	1 235	1 235
	Räntekonto hos SBC	1 054 094	793 401
		2 107 941	2 128 143
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	266 984	266 984
	Reservering enligt stadgar	266 984	266 984
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-266 984	-266 984
	Vid årets slut	266 984	266 984

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,510 %	2 500 000	2 500 000	Rörligt
Handelsbanken	1,410 %	2 347 437	2 347 437	2023-03-01
Handelsbanken	1,490 %	3 152 563	3 152 563	2025-03-01
Handelsbanken	1,250 %	814 516	823 540	2025-03-01
Handelsbanken	1,380 %	796 299	805 347	2025-09-30
Handelsbanken	2,620 %	842 500	852 500	2023-03-01
Handelsbanken	1,700 %	622 746	629 550	2024-06-01
Handelsbanken	1,290 %	1 500 000	1 500 000	2024-12-01
Handelsbanken	1,290 %	1 500 000	1 500 000	2024-12-01
Handelsbanken		0	66 500	
Summa skulder till kreditinstitut		14 076 061	14 177 437	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 714 813	-2 601 376	
		8 361 248	11 576 061	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 901 681 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	14 305 100	14 305 100

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	16 388	16 211
Avgifter och hyror	203 309	207 861
	219 697	224 072

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ta in offerter på takbyten.

Styrelsens underskrifter

Norrtälje den / 2023

Hamed Abbasi
Ordförande

Jenny Bjurner
Ledamot

Susanne Carina Eriksson
Ledamot

Håkan Sandahl
Ledamot

Lena Marianne Stjernholm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Kenneth Elton
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Roden

Org.nr 714400-1455

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Roden för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Roden för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kenneth Elton
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se