

Årsredovisning för BRF Roddaren 36

716421-5852

Räkenskapsåret 2021



BRF Roddaren 36

Org.nr 716421-5852 · S:t Eriksgatan 52 · S:t Eriksgatan 52A · Kronobergsgatan 41

AM
W
ert
Akv

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Roddaren 36

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

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

Carl Arthur Sebastian Stime	Suppleant
Britt-Marie Winther	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Kerstin Eriksson
Peter Hölzer

AM
JH
E Ho
JW

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RODDAERN 36	2004	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 3 flerbostadshus.

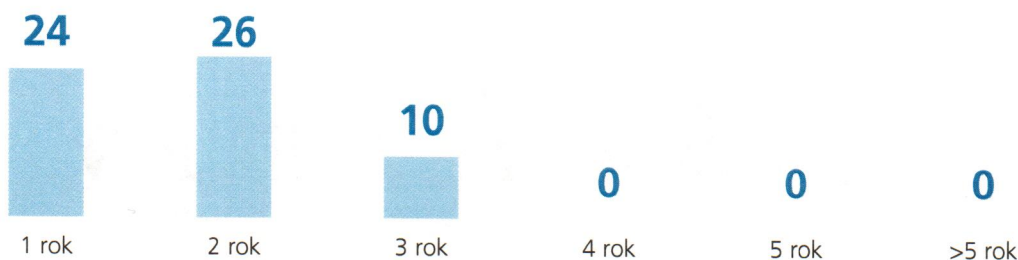
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 541 m², varav 3 466 m² utgör boyta och 2 075 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
MindMix	22 m ²	2022-12-31
Biljardpalatset	1 800 m ²	2023-09-30
Yutaka Sushi	31 m ²	2023-05-31
Café Frö	58 m ²	2024-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av lägenhetsdörrar	2021 - 2022	Något försenat
Byte av avloppsledning i källarplan	2020	
Ombyggnad av avlopp i tvättstugor	2020	
Byte till energieffektivare tvätt- och torkutrustning i tvättstugor	2020	
Planerat underhåll	År	
Ytskikt altaner	2022	



BRF Roddaren 36

Org.nr 716421-5852 · S:t Eriksgatan 52 · S:t Eriksgatan 52A · Kronobergsgatan 41

AM
U
Elo
Aeo

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

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

För sjätte året i rad har vi valt att ha avgiftsfritt i januari (2022).

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

Man brukar säga generellt att föreningar med belåning per kvadratmeter under 5 000:- är mycket bra, under 10.000:- är bra, 10-15.000 är OK om fastigheten är i gott skick. Över 15 000:- per kvadratmeter är att betrakta som hög belåning.

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

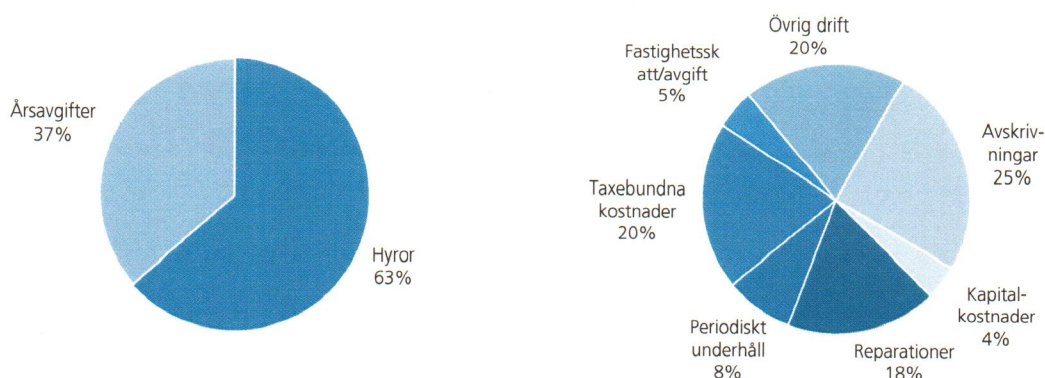
Pandemin som har orsakats av Covid-19-viruset har förstås påverkat våra lokalhyresgäster.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 264 636	3 648 113
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 164 274	5 243 771
Finansiella intäkter	657	2 600
Minskning kortfristiga fordringar	29 246	0
Ökning av kortfristiga skulder	240 422	126 357
	5 434 600	5 372 728
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 543 951	3 105 873
Finansiella kostnader	207 258	313 140
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 216 366	290 027
Ökning av kortfristiga fordringar	0	47 166
Minskning av långfristiga skulder	2 000 000	0
	6 967 574	3 756 205
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 731 661	5 264 636
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 532 974	1 616 522

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

AM
U
E
H
H

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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året uppdagades en brist i tätskiktet på en altan, denna hade orsakat en vattenskada i underliggande lager och in lägenheten nedanför. detta åtgärdades under året. Detta föranleder även en aktivitet för att säkerställa tätheten för övriga altaner.

Under året har samtliga lägenheter försetts med säkerhetsdörr.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 85

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	570	570	570	570
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 368	1 365	1 346	1 282
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 219	11 825	11 825	12 129
Elkostnad/m ² totalyta	20	15	39	50
Värmekostnad/m ² totalyta	109	99	110	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	17	17	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	57	56	44
Soliditet (%)	68	67	67	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	163	586	528	109
Nettoomsättning (tkr)	5 142	5 131	5 090	4 950

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 466 m² bostäder och 2 075 m² lokaler.

AM
MK
EKO
AW

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	71 309 904	0	0	71 309 904
Upplåtelseavgifter	6 664 874	0	0	6 664 874
Fond för yttre underhåll	3 325 335	484 368	-434 615	3 275 582
S:a bundet eget kapital	81 300 113	484 368	-434 615	81 250 360
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-145 471	-484 368	1 020 671	-681 774
Årets resultat	163 162	163 162	-586 056	586 056
S:a fritt eget kapital	17 691	-321 206	434 615	-95 718
S:a eget kapital	81 317 804	163 162	0	81 154 642

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	163 162
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	338 898
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-484 368
summa balanserat resultat	17 692

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

412 664
430 356

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



BRF Roddaren 36

Org.nr 716421-5852 · S:t Eriksgatan 52 · S:t Eriksgatan 52A · Kronobergsgatan 41

AN
M
effo
A

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 142 431	5 131 286
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 843	112 485
Summa rörelseintäkter		5 164 274	5 243 771
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 272 644	-2 861 405
Övriga externa kostnader	Not 5	-205 987	-153 942
Personalkostnader	Not 6	-65 320	-90 525
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 250 560	-1 241 303
Summa rörelsekostnader		-4 794 511	-4 347 175
RÖRELSERESULTAT		369 763	896 596
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		657	2 600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-207 258	-313 140
Summa finansiella poster		-206 601	-310 540
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		163 162	586 056
ÅRETS RESULTAT		163 162	586 056



BRF Roddaren 36

Org.nr 716421-5852 · S:t Eriksgatan 52 · S:t Eriksgatan 52A · Kronobergsgatan 41

AH
 NM
 EHO
 ke

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	115 507 493	115 482 382
Pågående byggnation	Not 9	3 485	0
Inventarier	Not 10	261 821	324 612
Summa materiella anläggningstillgångar		115 772 798	115 806 993
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		115 772 798	115 806 993
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 234	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 793 647	5 358 982
Summa kortfristiga fordringar		3 796 881	5 359 102
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 796 881	5 359 102
SUMMA TILLGÅNGAR		119 569 680	121 166 095



BRF Roddaren 36

Org.nr 716421-5852 · S:t Eriksgatan 52 · S:t Eriksgatan 52A · Kronobergsgatan 41

AM
MR
Eto
Ae

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 974 778	77 974 778
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 325 335	3 275 582
Summa bundet eget kapital		81 300 113	81 250 360
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-145 471	-681 774
Årets resultat		163 162	586 056
Summa ansamlad förlust		17 691	-95 718
SUMMA EGET KAPITAL		81 317 804	81 154 642
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	37 000 000	39 000 000
Leverantörsskulder		586 895	172 383
Skatteskulder		13 442	12 027
Övriga skulder		138 647	369 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	512 891	457 443
Summa kortfristiga skulder		38 251 876	40 011 453
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 569 680	121 166 095



AM
MK
GHO
Ae

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.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år	10-50 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Garage/parkering	50 år	50 år
Fönster	40 år	40 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år
Handikapphiss	10 år	10 år
Säkerhetsdörrar	20 år	0
Laddstolpar	10 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 049 660	1 878 855
Årsavgifter - bortfall	-170 805	0
Hyror bostäder	187 032	187 032
Hyror lokaler momspliktiga	2 834 470	2 827 203
Hyror garage	209 800	208 200
Hyror förråd	27 250	29 300
Elintäkter	950	590
Avgift andrahandsuthyrning	3 967	0
Öresutjämning	108	106
	5 142 431	5 131 286

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	0	111 405
Övriga intäkter	21 843	1 080
	21 843	112 485



BRF Roddaren 36

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

AM
H
E
H
A

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	13 009	0
	Fastighetsskötsel beställning	34 554	55 478
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	46 832	46 832
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 065	4 791
	Snöröjning/sandning	138 256	5 808
	Städning entreprenad	150 226	147 195
	Städning enligt beställning	51 693	85 413
	OVK Obl. Ventilationskontroll	24 392	0
	Hissbesiktning	3 868	3 763
	Gemensamma utrymmen	0	2 191
	Sophantering	0	5 380
	Gård	790	0
	Serviceavtal	77 256	92 476
	Förbrukningsmateriel	864	10 105
		545 805	459 432
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	8 427
	Brf Lägenheter	13 982	15 825
	Lokaler	3 525	0
	Tvättstuga	21 218	26 003
	Entré/trapphus	11 221	26 893
	Lås	9 243	17 960
	VVS	71 221	234 263
	Värmeanläggning/undercentral	0	30 177
	Elinstallationer	88 088	178 898
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 272	12 808
	Hiss	15 084	7 144
	Tak	1 626	0
	Balkonger/altaner	568 876	0
	Garage/parkering	3 601	14 783
	Skador/klotter/skadegörelse	76 663	4 333
	Vattenskada	26 580	35 138
		912 199	612 651
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	262 313	0
	Tvättstuga	0	291 995
	Entré/trapphus	0	76 995
	Stambyte	0	65 625
	Elinstallationer	150 350	0
		412 664	434 615
	Taxebundna kostnader		
	El	110 484	82 012
	Värme	602 648	548 122
	Vatten	120 264	93 980
	Sophämtning/renhållning	162 896	139 160
		996 291	863 274
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	83 875	81 260
	Självrisk	0	94 600
	Kabel-TV	85 241	85 273
	Bredband	4 468	0
		173 584	261 133
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	232 100	230 300
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 272 644	2 861 405



BRF Roddaren 36

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

AM
CH
EHO
Aew

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2021	2020
Medlemsinformation	896	0
Tele- och datakommunikation	22 443	18 467
Revisionsarvode extern revisor	17 074	16 551
Föreningskostnader	3 810	4 497
Fritids- och trivselkostnader	10 190	0
Förvaltningsarvode	107 155	104 810
Förvaltningsarvoden övriga	0	1 034
Administration	2 366	3 125
Konsultarvode	37 265	581
Föreningsavgifter	4 788	4 878
	205 987	153 942

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2021	2020
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	49 703	70 950
Sociala kostnader	15 617	19 575
	65 320	90 525

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2021	2020
Byggnad	750 019	750 019
Förbättringar	437 751	437 751
Inventarier	62 790	53 533
	1 250 560	1 241 303



AM
dkh
Elo
Aw

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	127 171 856	127 171 856
	Nyanskaffningar	1 212 881	0
	Utgående anskaffningsvärde	128 384 737	127 171 856
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 689 475	-10 501 705
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 187 770	-1 187 770
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 877 244	-11 689 475
	Planenligt restvärde vid årets slut	115 507 493	115 482 382
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	44 345 100	44 345 100
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	64 600 000	64 600 000
	Taxeringsvärde mark	96 856 000	96 856 000
		161 456 000	161 456 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	147 000 000	147 000 000
	Lokaler	14 456 000	14 456 000
		161 456 000	161 456 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	3 485	0
		3 485	0
Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 104 041	814 014
	Nyanskaffningar	0	290 026
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 104 041	1 104 040
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-779 429	-725 896
	Årets avskrivningar enligt plan	-62 790	-53 532
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-842 219	-779 428
	Redovisat restvärde vid årets slut	261 822	324 612
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	61 986	54 170
	Klientmedel hos SBC	2 681 248	5 264 636
	Fordringar	0	40 176
	Räntekonto hos SBC	1 050 413	0
		3 793 647	5 358 982

AM
 Kh
 EKO
 AEO

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	3 275 582	2 791 214
	Reservering enligt stadgar	484 368	484 368
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-434 615	0
	Vid årets slut	3 325 335	3 275 582

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,380 %	5 000 000	7 000 000	2022-05-28
	SEB	0,430 %	15 000 000	15 000 000	2022-03-28
	SEB	0,400 %	17 000 000	17 000 000	2022-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut		37 000 000	39 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-37 000 000	-39 000 000	
			0	0	

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

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	55 762 000	50 462 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Värme	85 768	0
	Arvoden	109 125	59 422
	Sociala avgifter	34 287	18 670
	Ränta	5 640	9 192
	Avgifter och hyror	278 071	370 159
		512 891	457 443

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.



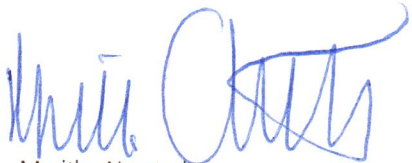
BRF Roddaren 36

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

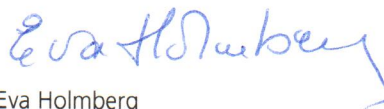
AM
Mh
EHO
Aeo

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 15 / 6 2022



Maritha Norstedt
Ordförande



Eva Holmberg
Ledamot

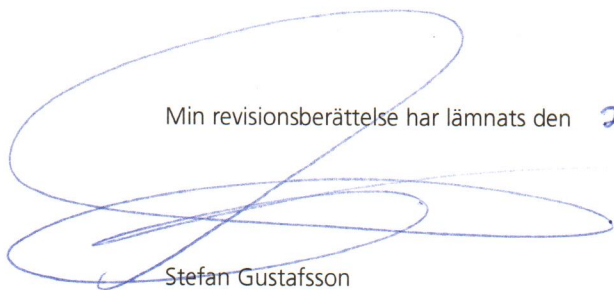


Aron Modig
Ledamot



Anders Wernersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 6 2022



Stefan Gustafsson
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Roddaren 36

Org.nr 716421-5852

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Roddaren 36 för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Roddaren 36 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Norrköping den 20 juni 2022

Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor