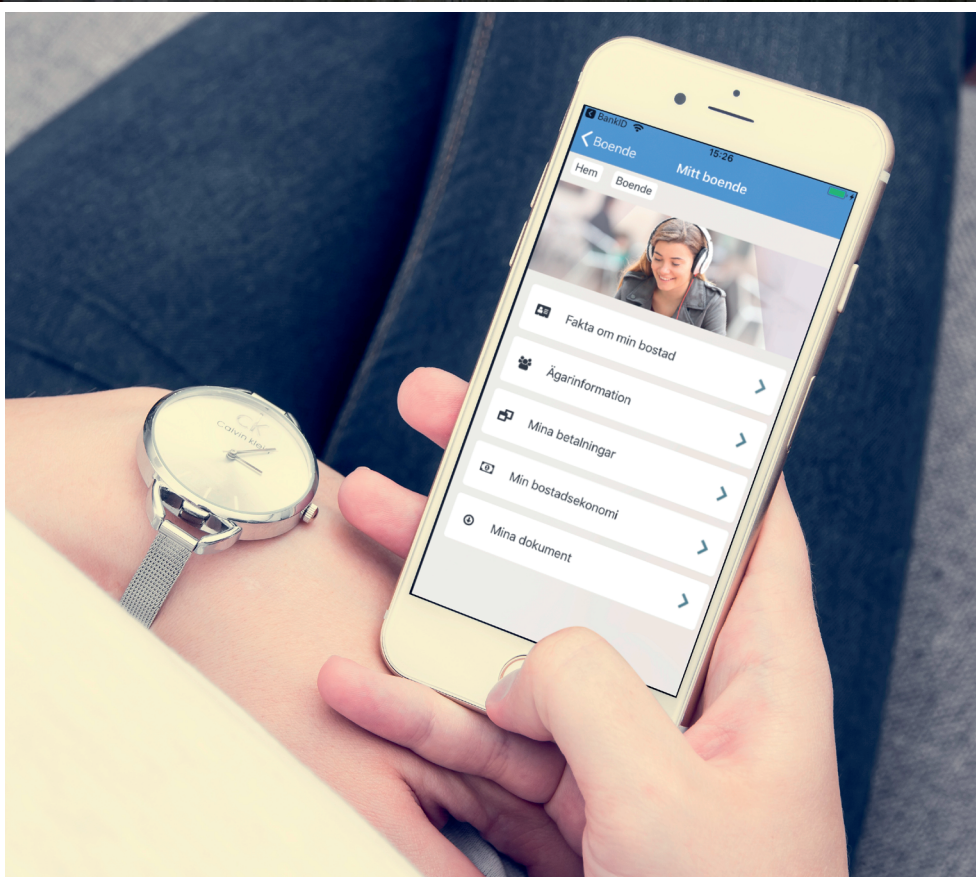




Varsågod!

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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2012 och 2031.
- 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 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 1968-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2007-07-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

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

Styrelsen

Jeanette Kristina Nordin	Vice ordförande
Kent Göran Danielsson	Ledamot
Karl Torleif Edström	Ledamot
Åsa Britt Forsberg	Ledamot
Kjell Ronny Persson	Ledamot
Daniel Amiri	Suppleant
Frans John Bertil Åström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lars Ljungström	Ordinarie Extern	Bokföringsgruppen HB
Kenneth Croné	Ordinarie Intern	Föreningsvald
Björn Johansson	Suppleant Intern	Föreningsvald

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NOLBY 42:2	1972	Sundsvall
NOLBY 1:110	1969	Sundsvall
NOLBY 45:2	1970	Sundsvall
NOLBY 45:1	1973	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1970 och består av 4 flerbostadshus.

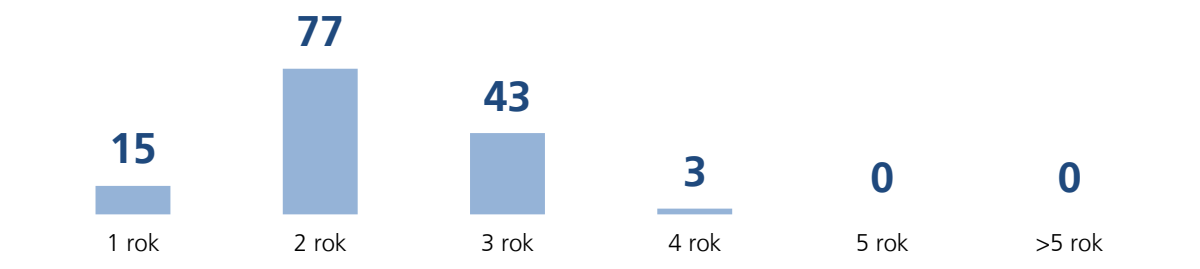
Fastigheternas värdeår är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 598 m², varav 9 488 m² utgör lägenhetsyta och 110 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 138 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	
Övernattningslägenhet	
Övrigt	Kontor

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Översyn av fasader	2018 - 2020	Alla fastigheter
Entrétag	2018	Alla fastigheter
Målning av grunder	2018	Alla fastigheter
Lagning ommålning torkrum	2017	Snickargränd 3 och 4 Älvgatan 16
Belysning utemiljö/inomhus	2017 - 2019	Alla fastigheter
Entrédörrar	2017 - 2018	Alla fastigheter
Omläggning av tak	2015 - 2016	Alla tak
Byte av centralfläktar	2015 - 2016	Alla fastigheter
Underhållsplan för avloppssystem	2012 - 2022	
Renovering av avloppssystem	2012 - 2013	
Underhållsplan	2012 - 2031	Flerårsbudget upprättad från underhållsplan
Systematiskt brandskyddsarbete	2012 - 2022	
Renovering av tvättstugor	2011 - 2012	
Hissbyte	2011 - 2012	Älvgatan 16a och 16b
Utemiljön	2010 - 2012	Snickargr. 4 och Älvgat. 14-16
Ny belysning trapphus	2009	
Nytt Nyckelsystem	2008 - 2009	
Fönsterbyten	2006	Inkl. balkongdörrar.
Nybyggnad garage 7 platser	2006	
Nybyggnad 2 st sophus	2004	
Målning av trapphusen	2004 - 2005	
Installation av bredband	2004	
Renovering av balkonger	2002 - 2003	Inklusive takfot
Fjärrvärmeanslutning	1999	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn utemiljö	2016-2020	Alla fastigheter
Översyn av brandluckor	2018-2020	Alla fastigheter
Kodlås entrédörrar	2019-2020	Alla fastigheter

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

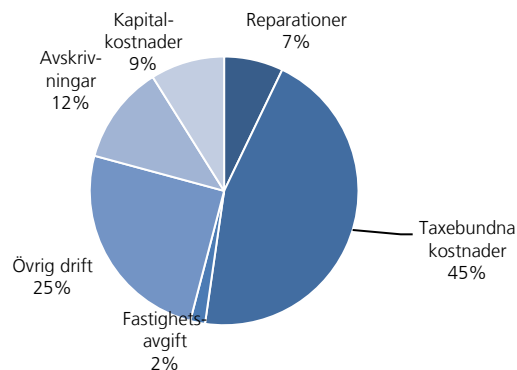
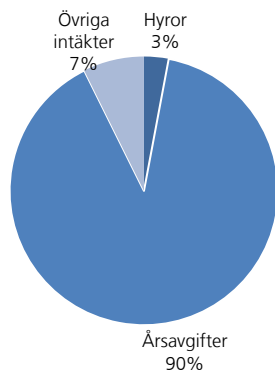
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ServaNet
Tv-leverantör	SAPPA
Hissar	Kone
Fjärrvärme	Sundsvall Energi
El leverantör	Sundsvall Energi
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Mätarkontroll	Our Energy/Collectric
Avlopp	Avloppsteknik AB
Fastighetsförvaltning	Castor
Lokalvård	Städzon
Elarbeten	Elicentra

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 635 857	3 985 721
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 952 857	5 954 423
Finansiella intäkter	43	31
Minskning kortfristiga fordringar	18 479	0
Ökning av kortfristiga skulder	64 918	30 734
	6 036 296	5 985 189
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 836 681	4 612 592
Finansiella kostnader	434 890	477 347
Ökning av kortfristiga fordringar	0	16 045
Minskning av långfristiga skulder	229 068	229 068
	4 500 639	5 335 052
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 171 515	4 635 857
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 535 658	650 137

*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 1 377 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 138 st
Överlåtelser under året: 15 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 167
Tillkommande medlemmar: 17
Avgående medlemmar: 18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 166

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	563	563	562	557
Hyror/m ² hyresrättsyta	263	257	278	332
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 719	1 743	1 767	1 790
Elkostnad/m ² totalyta	47	41	45	39
Värmekostnad/m ² totalyta	118	122	117	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	40	40	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	50	52	60
Soliditet (%)	18	13	12	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 107	290	1 021	17
Nettoomsättning (tkr)	5 939	5 943	5 942	5 905

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 488 m² bostäder och 110 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	1 225 245	0	0	1 225 245
Fond för yttre underhåll	2 045 572	607 888	0	1 437 684
S:a bundet eget kapital	3 270 817	607 888	0	2 662 929
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-568 547	-607 888	290 357	-251 016
Årets resultat	1 107 170	1 107 170	-290 357	290 357
S:a fritt eget kapital	538 623	499 282	0	39 341
S:a eget kapital	3 809 441	1 107 170	0	2 702 271

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 107 170
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	39 341
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-607 888
summa balanserat resultat	538 623

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	538 623
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 939 187	5 942 571
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 670	11 852
Summa rörelseintäkter		5 952 857	5 954 423
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 408 167	-4 162 539
Övriga externa kostnader	Not 5	-173 801	-176 787
Personalkostnader	Not 6	-254 712	-273 266
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-574 159	-574 158
Summa rörelsekostnader		-4 410 840	-5 186 750
RÖRELSERESULTAT		1 542 017	767 673
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-434 890	-477 347
Summa finansiella poster		-434 847	-477 316
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 107 170	290 357
ÅRETS RESULTAT		1 107 170	290 357

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	14 726 472	15 290 422
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	28 328	38 537
Summa materiella anläggningstillgångar		14 754 800	15 328 959
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 756 200	15 330 359
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 379	3 588
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	6 379 751	4 863 363
Summa kortfristiga fordringar		6 384 130	4 866 951
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 384 130	4 866 951
SUMMA TILLGÅNGAR		21 140 330	20 197 310

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 225 245	1 225 245
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 045 572	1 437 684
Summa bundet eget kapital		3 270 817	2 662 929
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-568 547	-251 016
Årets resultat		1 107 170	290 357
Summa fritt eget kapital		538 623	39 341
SUMMA EGET KAPITAL		3 809 441	2 702 271
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	16 113 412	16 342 480
Summa långfristiga skulder		16 113 412	16 342 480
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	195 968	195 968
Leverantörsskulder		293 862	254 135
Övriga skulder		8 677	15 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	718 970	687 156
Summa kortfristiga skulder		1 217 477	1 152 560
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 140 330	20 197 310

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	2019	2018
Byggnader	120 år	120år
Fastighetsförbättringar	10 / 20 år	10 / 20 år
Värmeanläggning	50 år	50 år
Garage/parkering	25 år	25 år
Hissanläggning	35 år	35 år
Fönster	33 år	33 år
Markanläggning	30 år	30 år
Inventarier	5 / 10 år	5 / 10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	5 340 430	5 340 430
Hyror lokaler	28 917	28 293
Hyror parkering	58 838	55 554
Hyror garage	86 380	86 980
Hyror förråd	1 758	2 118
Kabel-TV intäkter	205 344	205 344
Elintäkter	208 997	215 550
Serviceavgifter	7 710	8 238
Avgift andrahandsuthyrning	775	0
Öresutjämning	37	64
	5 939 187	5 942 571

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	5 420	9 000
	Övriga intäkter	8 250	2 852
		13 670	11 852
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	247 019	240 750
	Fastighetsskötsel beställning	3 847	3 281
	Fastighetsskötsel gård beställning	853	14 594
	Snöröjning/sandning	72 350	129 112
	Städning entreprenad	52 572	50 584
	Städning enligt beställning	5 938	0
	Hissbesiktning	3 333	0
	Gård	1 628	646
	Serviceavtal	36 456	33 689
	Förbrukningsmateriel	3 440	6 224
	Teleport/hissanläggning	3 032	2 987
	Störningsjour och larm	2 319	0
	Fordon	11 334	3 454
		444 122	485 321
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 048	8 900
	Tvättstuga	23 989	26 662
	Entré/trapphus	1 375	2 500
	Lås	7 207	4 979
	VVS	63 722	64 466
	Elinstallationer	38 102	0
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	118 546	1 999
	Hiss	17 088	2 957
	Mark/gård/utemiljö	0	12 525
	Vattenskada	69 750	3 405
		341 827	128 393
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	86 624
	Entré/trapphus	0	74 062
	Elinstallationer	0	630 775
	Hiss	0	73 893
	Tak	0	160 771
		0	1 026 125
	Taxebundna kostnader		
	El	450 941	395 829
	Värme	1 127 964	1 173 101
	Vatten	429 733	379 848
	Sophämtning/renhållning	183 241	169 479
		2 191 879	2 118 257
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	125 937	108 254
	Kabel-TV	217 465	213 261
	Bredband	2 189	2 148
		345 591	323 663
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	84 749	80 780
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 408 167	4 162 539

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	0	375
	Tele- och datakommunikation	9 872	9 420
	Inkassering avgift/hyra	425	2 125
	Hysesförluster	321	1 907
	Revisionsarvode extern revisor	5 700	5 600
	Föreningskostnader	11 780	7 738
	Fritids- och trivselkostnader	821	592
	Förvaltningsarvode	134 294	103 659
	Förvaltningsarvoden övriga	0	26 543
	Administration	2 078	5 103
	Konsultarvode	0	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 510	8 350
		173 801	176 787
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	146 899	123 400
	Löner	73 920	100 540
	Kostnadsersättningar	1 573	1 406
	Sociala kostnader	32 320	47 920
		254 712	273 266
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	118 464	118 464
	Förbättringar	409 636	409 635
	Markanläggning	39 225	39 225
	Inventarier	6 834	6 834
		574 159	574 158

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 770 482	29 770 482
	Utgående anskaffningsvärde	29 770 482	29 770 482
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 480 060	-13 916 110
	Årets avskrivningar enligt plan	-567 325	-567 324
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 047 385	-14 483 435
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 726 472	15 290 422
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 100 000	1 100 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 513 000	22 513 000
	Taxeringsvärde mark	4 150 000	4 150 000
		26 663 000	26 663 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	26 550 000	26 550 000
	Lokaler	113 000	113 000
		26 663 000	26 663 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	317 845	317 845
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	317 845	317 845
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-317 845	-317 845
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-317 845	-317 845
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	580 808	580 808
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	580 808	580 808
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-542 271	-532 062
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 834	-6 834
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-549 105	-538 896
	Redovisat restvärde vid årets slut	31 703	41 912

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 400	1 400
		1 400	1 400

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	23 606	38 907
	Skattefordran	184 630	188 599
	Klientmedel hos SBC	6 171 515	4 635 857
		6 379 751	4 863 363

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 437 684	1 365 796
	Reservering enligt stadgar	607 888	607 888
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-536 000
	Vid årets slut	2 045 572	1 437 684

**Not
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	2,220 %	806 436	815 868	2020-06-01
Handelsbanken	2,220 %	806 300	815 516	2020-06-01
Handelsbanken	3,180 %	1 725 000	1 745 000	2025-12-01
Handelsbanken	2,330 %	1 599 080	1 635 080	2026-09-01
Handelsbanken	4,290 %	1 341 865	1 361 861	2021-09-01
Handelsbanken	1,680 %	1 468 000	1 484 000	2021-09-01
Handelsbanken	3,800 %	3 601 667	3 641 675	2023-04-30
Handelsbanken	1,840 %	1 350 000	1 370 000	2022-03-30
Handelsbanken	3,710 %	869 400	878 600	2022-04-30
Handelsbanken	1,540 %	1 042 120	1 062 120	2021-10-31
Handelsbanken	1,530 %	870 912	880 128	2022-04-30
Handelsbanken	1,820 %	828 600	848 600	2022-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		16 309 380	16 538 448	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-195 968	-195 968	
		16 113 412	16 342 480	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 349 540 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 135 000	18 135 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	140 500	125 000
	Sociala avgifter	27 000	39 300
	Ränta	32 691	50 147
	Avgifter och hyror	518 779	472 709
		718 970	687 156
Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

KVISSLEBY den 27 / 11 2020


Jeanette Kristina Nordin
Vice ordförande


Kent Göran Danielsson
Ledamot


Karl Torleif Edström
Ledamot


Åsa Britt Forsberg
Ledamot


Kjell Ronny Persson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 2020


Lars Ljungström
Extern revisor


Kenneth Croné
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen Roddaren, org.
nr 789200-5716

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Roddaren för 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en
årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen och för den interna kontroll som
styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en
årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter,
vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på
grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god
revisionssed i Sverige. Det innebär att vi har planerat och
utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga
avseenden en rättvisande bild av Brf Roddaren:s finansiella
ställning per den 31 december 2019.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat
– och balansräkningen



Lars Ljungström

Extern revisor

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört
en revision av förslaget till disposition beträffande
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om
förslaget till disposition av föreningens resultat och om
förvaltningen på grundval av vår revision. Revisionen är
utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till vårt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner har vi använt bostadsrättslagen och
föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi
utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig
mot föreningen. Vi har även granskat om någon
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens
stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och
ändamålsenliga för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets resultat
och tidigare års balanserade vinst enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.

Sundsvall 2020-05-18



Kenneth Croné

Intern revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Årsavgifter	5 340 000	5 340 430	5 356 000
Hyror lokaler	28 000	28 917	28 000
Hyror parkering	56 000	58 838	54 000
Hyror garage	85 000	86 380	83 000
Hyror förråd	1 000	1 758	2 000
Kabel-TV intäkter	205 000	205 344	205 000
Elintäkter	200 000	208 997	0
Serviceavgifter	0	7 710	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	775	0
Öresutjämning	0	37	0
Fakturerade kostnader	0	5 420	0
Övriga intäkter	0	8 250	0
	5 915 000	5 952 857	5 728 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-251 000	-247 019	-253 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-3 847	-10 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	-853	-10 000
Snöröjning/sandning	-60 000	-72 350	-60 000
Städning entreprenad	-53 000	-52 572	-52 000
Städning enligt beställning	0	-5 938	0
Hissbesiktning	0	-3 333	0
Sophantering	-3 000	0	0
Gård	-11 000	-1 628	0
Serviceavtal	-36 000	-36 456	-38 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-3 440	-5 000
Teleport/hissanläggning	-4 000	-3 032	0
Störningsjour och larm	0	-2 319	0
Fordon	0	-11 334	0
	-445 000	-444 122	-428 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-150 000	-2 048	-100 000
Tvättstuga	0	-23 989	0
Entré/trapphus	0	-1 375	0
Lås	0	-7 207	0
VVS	0	-63 722	0
Elinstallationer	0	-38 102	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-118 546	0
Hiss	0	-17 088	0
Vattenskada	0	-69 750	0
	-150 000	-341 827	-100 000

Periodiskt underhåll

Byggnad	0	0	-50 000
Entré/trapphus	0	0	-190 000
Lås	0	0	-375 000
VVS	0	0	-40 000
Elinstallationer	0	0	-125 000
Huskropp utvändigt	-500 000	0	0
Fasad	-500 000	0	0
	-1 000 000	0	-780 000

Taxebundna kostnader			
El	-412 000	-450 941	-449 000
Värme	-1 221 000	-1 127 964	-1 170 000
Vatten	-380 000	-429 733	-382 000
Sophämtning/renhållning	-177 000	-183 241	-165 000
	-2 190 000	-2 191 879	-2 166 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-113 000	-125 937	-107 000
Kabel-TV	-220 000	-217 465	-216 000
Bredband	-2 500	-2 189	-3 000
	-335 500	-345 591	-326 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-85 000	-84 749	-81 000
	-85 000	-84 749	-81 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-10 000	-9 872	-10 000
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Hysesförluster	0	-321	0
Revisionsarvode extern revisor	-6 000	-5 700	-6 000
Föreningskostnader	-8 000	-11 780	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-821	0
Förvaltningsarvode	-109 000	-134 294	-132 000
Förvaltningsarvoden övriga	-28 000	0	0
Administration	-6 000	-2 078	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-8 510	-9 000
	-177 000	-173 801	-170 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-40 000	-40 700	-70 000
Lön - lokalvård	0	-3 080	0
Lön - övrigt	0	-30 140	0
Styrelsearvode	-130 000	-137 899	-130 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 500	-9 000	0
Bilersättning skattefri	0	-1 573	0
Arbetsgivaravgifter	-53 000	-32 320	-63 000
	-224 500	-254 712	-263 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-119 000	-118 464	-119 000
Förbättringar	-410 000	-409 636	-410 000
Markanläggning	-40 000	-39 225	-40 000
Inventarier	-7 000	-6 834	-7 000
	-576 000	-574 159	-576 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 183 000	-4 410 840	-4 890 000
RÖRELSERESULTAT	732 000	1 542 017	838 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	43	0
Låneräntor	-450 000	-434 888	-480 000
Räntekostnader skattekonto	0	-2	0
	-450 000	-434 847	-480 000
RESULTAT	282 000	1 107 170	358 000

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 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

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