

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Roten



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Roten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2017 och 2039.
- 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 att läsa om 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 1951-05-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1951-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2008-06-18 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jari Johannes Lager	Ledamot	
Åsa Annicke Lundin	Ledamot	
Jan-Erik Åke Richnau	Ledamot	Fyllnadsval 1år 2016
Nils Håkan Tjernström	Ledamot	
Kjell Åke Ålund	Ledamot	

Frida Johanna Eriksson Nordbäck	Suppleant
Ingrid Annika Thunström	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Frida Johanna Eriksson Nordbäck, Åsa Annicke Lundin, Jan-Erik Åke Richnau, Ingrid Annika Thunström och Nils Håkan Tjernström.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Niklas Antonsson
Lars Gustavsson

Ordinarie Extern
Suppleant Intern

KPMG AB

Valberedning

Pia Lager
Kristina Larsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Roten 8	1953	Sundsvall
Tallroten 3	1953	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna försäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1952 - 1953 och består av 4 flerbostadshus.

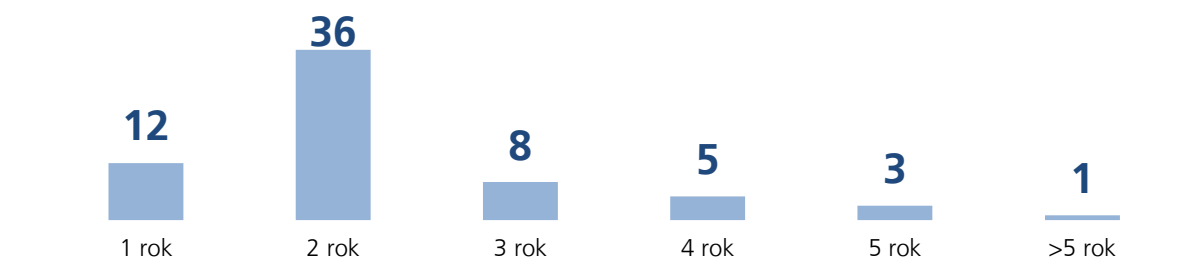
Fastigheternas värdeår är 1957.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 174 m², varav 3 936 m² utgör lägenhetsyta och 238 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Rotenrummet

Kommentar

Föreningslokal, källaren Västergatan
23

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2039.
Underhållsplanen uppdaterades 2016-11-29.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppmärkning av p-platser	2016	Målning utförd 30 p-platser
Nya motorvärmplatser	2016	12 nya motorvärmplatser
Renovering torkrum	2016	Ny torkutrustning samt ytskikt torkrum
Byte av dörr till gamla pannrummet, Västergatan 22	2016	Ny dörr och karm
Byte avlopp i cykelrum	2016	Västergatan 22, renovering, utbytt avloppstam samt golvbrunn
Byte avlopp i pannrum	2016	Västergatan 22, avlopp utanför samt inne i pannrummet utbytt, samt 2 st. golvbrunnar
Husgrunden Västergatan 20/Odengatan 3	2016	förstärkt grundmuren norra sidan
Dränering Västergatan 20	2015	Fastigheten, ej dränering tidigare. Nu finns dränering runt hela fastigheten.
Brandsläckare och brandfilter till allmänna utrymmen	2015	Trappuppgångar, vindar samt tvättstugan
Ny torktumlare till tvättstugan	2015	Januari
Markåtgärder Västergatan 20	2015	Nyplanerad gräsmatta samt asfaltering utanför portar
Utemiljö	2015	Tagit bort häckar, planterat nya häckar och buskar
Byte av fönster och balkongdörrar i samtliga fastigheter	2015	SP-fönster, modell: Balans
Lokal Odengatan 3, ombildad till hyresrätt	2015	1 r.o.k. (33 kvm) med fransk balkong. OVK godkänd
Asfaltering utanför Västergatan 23, men tillhörande parkeringar	2014	
Byte till säkerhetsdörrar för samtliga lägenheter och källarutrymmen	2014	
Renovering av affärslokalen på Odengatan 3	2014 - 2015	Ombildning av lokal med hyresrätt till en bostad med hyresrätt
Byte av avloppsledningar i garagen, Västergatan 25	2012	
Asfaltering och uppmärkning av p-platser	2011	
Installation av avisningsutrustning för stuprör och takrännor	2011	
Översyn och underhåll av tak	2011	
Tätning runt elementrör och montering av vattenvarnare	2010	
All utrustning i skyddsrummen har uppdaterats	2010	Uppfyller de krav som MSB ställer
Byte av garageportar	2009	
Fasadrenovering	2009 - 2010	
Byte av stuprör och takrännor	2009 - 2010	
Plåtskoning av samtliga skorstenar	2008	
Nya balkonger	2008 - 2009	Större balkonger med ett nytt smidesräcke.
Renovering av rökgångar till eldstäder	2008	Det finns 9 st. lägenheter med öppna spisar
Byte av radiatorventiler	2008	Samtliga vattenradiatorer(element)
Nytt styrsystem till fjärrvärmesystemet	2008	Värme injustering

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av källargångar	2018	Ytskikt, målning av väggar, golv och tak, samt belysning
Takbesiktning	2018	Taken renoverades 1994, Underlagspapp, nytt rote samt taktegel
Renovering av trapphus	2018	Se över ytskikt samt belysning
Nya entrétavlor	2018	I samtliga 8 trappuppgångar
Brandvarnare	2020	Översyn ev. utbyte
OVK besiktning	2020	
Renovering av tvättstuga	2021	Ytskikt samt se över utrustning och belysning. (Eventuellt en extra tvättmaskin) Se över ev. nya lösningar för bokningssystem
Garageportservice	2021	smörjning och rengöring
Besiktning balkonger	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Tv (basutbud) och Internetleverantör (eget tillval)	Comhem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsskötare	ML Bygg och Fastighetsservice AB
Kollektivt bredband, fiber 250/100Mbit och IP- telefoni	Bredbandsbolaget

Övrig information

Brf. Roten är belägen i Haga, kvarteret ingår i Sundsvalls Kommuns kulturmiljöinventering som ett utpekade område med höga kulturvärden från 1950-talet. Haga var fram till 1965 en del av Sköns landskommun. Bebyggelseområdet utvecklades i huvudsak under 1950-talet och är ett gott exempel på den bostadsexpansion som då föregicks. Här finns höga arkitektoniska värden med tidstypiska detaljer från 1950 som bör bevaras. Det gäller i huvudsak detaljer såsom tegelarbeten, fönster, dörrar och smidesdetaljer.

Föreningens ekonomi

Styrelsen ser hela tiden över driftskostnader, fasta avtal och abonnemang, för att Brf Roten ska drivas så kostnadseffektivt som möjligt. Det som kan nämnas under 2016 är att en ny fastighetsförsäkring har tecknats. Via Bostadsrätterna är Brf Roten nu försäkrad hos Moderna försäkringar. En försäkring som är förhandlad och anpassad för en bostadsrättsförening på bästa sätt.

Den totala kostnaden för att upprätta 12 st. nya motorvärmplatser blev 84 523 kr. Hela kostnaden aktiveras med en avskrivningsplan på 10 år.

Hyrorna för motorvärmare och garage höjs med 25 kr/månad fr.o.m. 2017-01-01. Efter höjningen är hyrorna följande, garage 400 kr/månad och motorvärmare 150 kr/månad.

Förutom amortering enligt plan (140 000 kr/år) har en extra amortering gjorts på föreningens lån hos Swedbank, belopp: 500 000 kr.

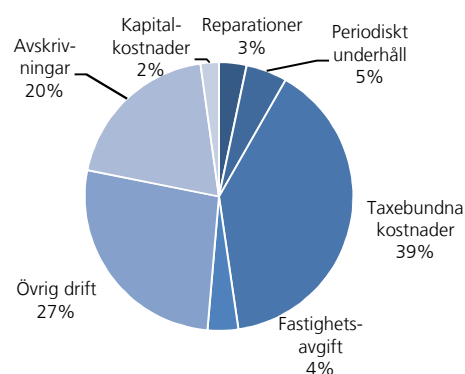
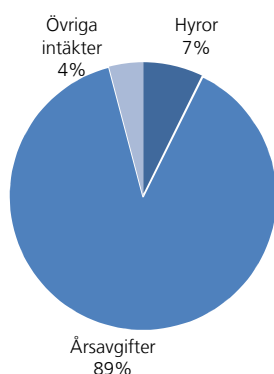
Likvida medel om 1 000 584 kr är placerad på ett räntekonto hos Swedbank för framtida underhåll. Dessa kan även komma att användas som extra amortering under 2017, då den strategin är mer ekonomisk när inlåningsräntan är låg. Eventuella och oväntade underhåll får styra beslutet under år 2017.

Det finns inget vid årsskiftet 2016/2017 som motiverar att höja årsavgifterna. Föreningens ekonomi är mycket god.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 469 621	865 542
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 833 741	2 813 717
Finansiella intäkter	381	3 374
Minskning kortfristiga fordringar	1 563	0
Ökning av långfristiga skulder	0	3 915 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	146 292
	2 835 684	6 878 383
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 776 661	2 529 130
Finansiella kostnader	51 356	56 017
Ökning av materiella anläggningstillgångar	84 523	3 689 035
Ökning av kortfristiga fordringar	0	121
Minskning av långfristiga skulder	640 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	215 202	0
	2 767 742	6 274 303
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 537 564	1 469 621
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	67 943	604 079

*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 1 268 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 2016 har Brf. Roten uppdaterat torkutrustning samt förnyat ytskikt i torkrummet.

12 nya motorvärmarplatser på nedsidan av Västergatan 22 har uppförts. Två lyktstolpar sattes samtidigt upp för att hålla planen upplyst.

Förbättringsmålning av befintliga parkeringsplatser utanför Västergatan 25 och 22 har utförts.

I kryppgrunden under fastighet Västergatan 20/Odengatan 3 har en fastmonterad fläkt installerats för att ventileras ut eventuell fukt som kan uppstå. Grundmuren i samma fastighet har förstärkts på norra sidan.

Dörren till källaren där Brf Roten har sin fjärrvärmecentral har bytts ut. Samtidigt renoverades avloppsbrunnen utanför dörren och även avloppsbrunnen inne i gamla pannrummet med tillhörande avloppsrör i golvet.

I fastigheten Västergatan 22 har avloppstammen mellan cykelrummet och det första garaget bytts ut samt delar av tillhörande avloppsrör i golvet och en golvbrunn.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st.

Överlåtelse under året: 4 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 83 st.

Tillkommande medlemmar: 5 st.

Avgående medlemmar: 4 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 84 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	643	643	631	618
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 000	1 854	546	802
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 724	2 888	1 885	1 903
Elkostnad/m ² totalyta	15	14	15	20
Värmekostnad/m ² totalyta	140	134	118	145
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	42	29	55
Kapitalkostnader/m ² totalyta	12	13	24	33
Soliditet (%)	14	9	15	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	559	-145	154	238
Nettoomsättning (tkr)	2 833	2 806	2 726	2 546

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 936 m² bostäder och 238 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	102 500	0	0	102 500
Inträdesavgifter	19 270	0	0	19 270
Fond för yttre underhåll	1 213 955	150 000	-754 003	1 817 958
S:a bundet eget kapital	1 335 725	150 000	-754 003	1 939 728
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-111 999	-150 000	609 081	-571 080
Årets resultat	559 434	559 434	144 922	-144 922
S:a fritt eget kapital	447 436	409 434	754 003	-716 002
S:a eget kapital	1 783 161	559 434	0	1 223 726

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	559 434
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	38 001
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 000
summa balanserat resultat	447 435

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-350 000
av fond för yttre underhåll ianspråktagas	111 196
att i ny räkning överförs	208 631

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 832 822	2 806 312
Övriga rörelseintäkter	Not 3	919	7 405
Summa rörelseintäkter		2 833 741	2 813 717
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 572 590	-2 206 252
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 452	-173 688
Personalkostnader	Not 6	-101 620	-149 189
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-446 670	-376 865
Summa rörelsekostnader		-2 223 331	-2 905 995
RÖRELSERESULTAT		610 410	-92 278
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		381	3 374
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 356	-56 017
Summa finansiella poster		-50 975	-52 643
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		559 434	-144 922
ÅRETS RESULTAT		559 434	-144 922

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	11 223 791	11 575 227
Maskiner och inventarier Not 9	67 214	77 925
Summa materiella anläggningstillgångar	11 291 005	11 653 152
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	11 291 005	11 653 152
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3 466	0
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 10	538 746	876 068
Summa kortfristiga fordringar	542 212	876 068
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 003 528	603 292
Summa kassa och bank	1 003 528	603 292
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 545 741	1 479 361
SUMMA TILLGÅNGAR	12 836 746	13 132 513

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		19 270	19 270
Medlemsinsatser		102 500	102 500
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 213 955	1 817 958
Summa bundet eget kapital		1 335 725	1 939 728
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-111 999	-571 080
Årets resultat		559 434	-144 922
Summa fritt eget kapital		447 436	-716 002
SUMMA EGET KAPITAL		1 783 161	1 223 726
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	10 492 727	11 132 727
Summa långfristiga skulder		10 492 727	11 132 727
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	140 000	140 000
Leverantörsskulder		135 894	332 426
Övriga skulder		6 398	1 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	278 566	302 040
Summa kortfristiga skulder		560 858	776 060
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 836 746	13 132 513

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättring	10 år	10 år
Övriga standardförbättringar	50 år	50 år
Fastighetsrenoveringar	50 år	50 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Garage/parkeringsplats	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörrar	50 år	50 år
Fönster	20-50 år	20-50 år
Balkonger/terrasser	30 år	30 år
Maskiner	10 år	10 år
Inventarier	10-15 år	10-15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 510 165	2 510 333
Hyror bostäder	66 000	39 742
Hyror lokaler	0	1 050
Hyror parkering	41 875	42 450
Hyror garage	63 000	63 125
Hyror förråd	22 440	20 280
Hyror antennplats	14 015	14 003
Bredbandsintäkter	115 200	115 200
Öresutjämning	126	129
	2 832 822	2 806 312

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Övriga intäkter	919	7 405
		919	7 405
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	90 562	80 003
	Fastighetsskötsel beställning	14 765	5 373
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 931	793
	Snöröjning/sandning	39 609	31 969
	Städning entreprenad	46 404	45 330
	Städning enligt beställning	2 662	11 310
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	1 719
	Garage	8 275	0
	Gård	2 491	12 408
	Förbrukningsmateriel	4 907	5 212
	Brandskydd	4 330	248
		216 936	194 365
	Reparationer		
	Tvättstuga	11 106	0
	Källare	16 000	0
	Entré/trapphus	2 638	0
	Lås	0	285
	VVS	38 456	8 746
	Elinstallationer	0	3 698
	Garage/parkering	3 225	0
	Vattenskada	4 980	28 398
		76 405	41 127
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	79 440	0
	Källare	31 756	0
	Fönster	0	754 003
		111 196	754 003
	Taxebundna kostnader		
	El	61 070	61 551
	Värme	585 449	586 176
	Vatten	178 670	181 955
	Sophämtning/renhållning	70 231	30 767
	Grovsopor	0	34 858
		895 420	895 307
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 045	48 174
	Kabel-TV	80 358	78 626
	Bredband	86 130	114 840
		188 533	241 640
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	84 100	79 810
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 572 590	2 206 252

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	306	300
	Tele- och datakommunikation	0	675
	Juridiska Åtgärder	0	7 188
	Revisionsarvode extern revisor	11 625	11 375
	Föreningskostnader	5 703	799
	Styrelseomkostnader	0	192
	Fritids- och trivselkostnader	905	2 002
	Studieverksamhet	1 062	3 188
	Förvaltningsarvode	68 222	65 550
	Administration	5 786	71 489
	Konsultarvode	2 813	4 900
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 030	6 030
		102 452	173 688
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	73 800	71 499
	Löner	3 600	52 966
	Kostnadsersättningar	0	1 722
	Sociala kostnader	24 220	23 002
		101 620	149 189
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	178 405	178 405
	Förbättringar	257 554	188 049
	Maskiner	6 250	6 250
	Inventarier	4 461	4 161
		446 670	376 865

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 854 962	13 526 928
	Nyanskaffningar	84 523	4 328 034
	Utgående anskaffningsvärde	17 939 484	17 854 962
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 279 735	-5 913 280
	Årets avskrivningar enligt plan	-435 959	-366 454
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 715 693	-6 279 735
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 223 791	11 575 227
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	51 800	51 800
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 250 000	18 915 000
	Taxeringsvärde mark	7 200 000	6 426 000
		27 450 000	25 341 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 450 000	24 800 000
	Lokaler	0	541 000
		27 450 000	25 341 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	129 651	93 650
	Nyanskaffningar	0	36 001
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	129 651	129 651
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-51 726	-41 315
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 711	-10 411
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-62 437	-51 726
	Redovisat restvärde vid årets slut	67 214	77 925
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	122	824
	Skattefordran	4 589	8 916
	Klientmedel hos SBC	534 035	866 328
		538 746	876 068

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 817 958	1 267 958
	Reservering enligt stadgar	150 000	550 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-754 003	0
	Vid årets slut	1 213 955	1 817 958

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
	Swedbank	0,377 %	2 256 250	2 791 250
	Swedbank	0,377 %	2 756 250	2 791 250
	Swedbank	0,377 %	2 756 250	2 791 250
	Swedbank	0,377 %	2 863 977	2 898 977
	Summa skulder till kreditinstitut		10 632 727	11 272 727
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-140 000	-140 000
			10 492 727	11 132 727

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 932 727 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 307 727	11 307 727

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten är planerade inom de närmaste åren. Det som kan nämnas är dock en planerad renovering av källargångar samt trapphus i samtliga fastigheter 2018.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	13 133	41 333
	Sociala avgifter	10 410	12 800
	Ränta	3 673	5 715
	Förutbetalda avgifter och hyror	251 350	242 192
		278 566	302 040

Styrelsens underskrifter

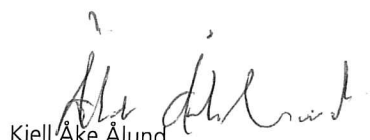
SUNDSVALL den 28 / 2 2017


Jari Johannes Lager
Ledamot


Åsa Annicke Lundin
Ledamot


Jan-Erik Åke Richnau
Ledamot


Nils Håkan Tjernström
Ledamot


Kjell Åke Ålund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 3 2017


Niklas Antonsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Roten, org. nr 789200-0691

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Roten för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 BRF Roten för år 2016 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.

Sundsvall den 15 mars 2017



Niklas Antonsson

Auktoriserad revisor