



Välkommen till årsredovisningen för Brf RODEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-01-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1954-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2004-04-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Protector Försäkring Sverige Filial.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950-1951 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 1952

Föreningen har 70 bostadsrätter om totalt 4 351 kvm och 6 lokaler om 443 kvm. Byggnadernas totalyta är 4992 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hamed Abbasi	Ordförande avgått
Jenny Bjurner	Styrelseledamot
Håkan Sandahl	Styrelseledamot
Lena Stjernholm	Styrelseledamot
Susanne Eriksson	Styrelseledamot
Mari Drevdal	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Kenneth Elton Extern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2000 och sträcker sig fram till 2030.

Utförda historiska underhåll

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

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel/Lokalvård	Sweax AB
Snöröjning	Grävbolaget AB

Övrig verksamhetsinformation

Under de kommande åren kommer att föreningen genomföra takbyte.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 93 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 94 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 743 433	2 505 784	2 489 334	2 635 974
Resultat efter fin. poster	-98 852	-101 241	-318 470	-6 482 087
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	533 968	266 984	266 984	266 984
Taxeringsvärde	61 998 000	61 998 000	54 093 000	54 093 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	516	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 227	3 236	3 259	3 282
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 813	2 820	2 840	2 860
Sparande per kvm totalyta, kr	-1	47	29	78
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	23	18	12
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	134	131	129	126
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	98	78	81	83
Energikostnad per kvm totalyta, kr	261	232	228	222
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,56	' - '	-	-
Räntekänslighet (%)	6,25	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -3 289 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Förlust pga oväntat förhöjda uppvärmningskostnader samt snöhantering under 2023. Så även rådande ränteläge.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	112 892	-	-	112 892
Fond, yttre underhåll	266 984	-	266 984	533 968
Balanserat resultat	-7 997 947	-101 241	-266 984	-8 366 172
Årets resultat	-101 241	101 241	-98 852	-98 852
Eget kapital	-7 719 312	0	-98 852	-7 818 164

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 099 188
Årets resultat	-98 852
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-266 984
Totalt	-8 465 024

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	27 646
Balanseras i ny räkning	-8 437 378

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 743 433	2 505 784
Övriga rörelseintäkter	3	19 761	15 588
Summa rörelseintäkter		2 763 194	2 521 371
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 135 708	-1 820 818
Övriga externa kostnader	9	-189 176	-149 259
Personalkostnader	10	-128 132	-105 134
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-67 917	-333 673
Summa rörelsekostnader		-2 520 933	-2 408 884
RÖRELSERESULTAT		242 261	112 488
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 593	4 761
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-359 706	-218 490
Summa finansiella poster		-341 113	-213 728
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-98 852	-101 241
ÅRETS RESULTAT		-98 852	-101 241

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	4 525 666	4 593 583
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 525 666	4 593 583
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 525 666	4 593 583
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		133 112	19 916
Övriga fordringar	14	2 137 003	2 107 941
Summa kortfristiga fordringar		2 270 115	2 127 857
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 270 115	2 127 857
SUMMA TILLGÅNGAR		6 795 781	6 721 440

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		112 892	112 892
Fond för yttre underhåll		533 968	266 984
Summa bundet eget kapital		646 860	379 876
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 366 172	-7 997 947
Årets resultat		-98 852	-101 241
Summa fritt eget kapital		-8 465 024	-8 099 188
SUMMA EGET KAPITAL		-7 818 164	-7 719 312
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 727 234	8 361 248
Summa långfristiga skulder		4 727 234	8 361 248
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 313 951	5 714 813
Leverantörsskulder		198 433	71 470
Skatteskulder		28 100	17 811
Övriga kortfristiga skulder		76 672	55 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	269 555	219 697
Summa kortfristiga skulder		9 886 711	6 079 504
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 795 781	6 721 440

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	242 261	112 488
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	67 917	333 673
	310 178	446 160
Erhållen ränta	18 593	4 761
Erlagd ränta	-339 482	-218 313
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-10 711	232 609
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-120 838	-19 195
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	187 845	-132 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten	56 296	81 171
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 551	0
Amortering av lån	-37 427	-101 376
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-34 876	-101 376
ÅRETS KASSAFLÖDE	21 420	-20 205
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 099 158	2 119 363
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 120 578	2 099 158

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf RODEN har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,16 - 5 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 745 224	1 648 703
Hysesintäkter lokaler	89 108	2 500
Hysesintäkter lokaler, moms	190 068	186 056
Hysesintäkter garage	66 100	66 600
Hysesintäkter p-plats	19 650	18 300
Hysesintäkter p-plats, moms	2 100	0
Hysesintäkter förråd	4 800	4 800
Deb. fastighetsskatt, moms	4 807	0
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-17 000
Vatten, moms	14 748	21 104
Uppvärmning	540 136	565 729
Uppvärmning, moms	31 814	0
Övriga intäkter, moms	2 450	0
Dröjsmålsränta	425	0
Pantsättningsavgift	6 825	8 936
Överlåtelseavgift	20 798	0
Andrahandsuthyrning	4 380	0
Öres- och kronutjämnning	0	56
Summa	2 743 433	2 505 784

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	21 849	0
Övriga intäkter	-2 088	15 588
Summa	19 761	15 588

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	231 006	215 415
Fastighetsskötsel utöver avtal	691	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	7 006	5 535
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	32 343	0
Myndighetstillsyn	9 952	11 709
Gårdkostnader	4 913	1 360
Gemensamma utrymmen	3 990	0
Snöröjning/sandning	65 056	36 627
Serviceavtal	0	6 726
Förbrukningsmaterial	2 480	1 791
Summa	357 437	279 163

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyreslägenheter	0	11 250
Bostadsrättslägenheter	16 875	0
Tvättstuga	11 023	0
Trapphus/port/entr	2 036	1 972
Dörrar och lås/porttele	23 866	6 969
Värmeanläggning/undercentral	0	3 008
Ventilation	1 163	0
Elinstallationer	13 639	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 489
Hissar	0	2 223
Skador/klotter/skadegörelse	16 287	1 196
Summa	84 890	30 108

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	27 646	0
Summa	27 646	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
EI	143 648	113 695
Uppvärmning	670 086	653 875
Vatten	488 486	388 461
Sophämtning/renhållning	60 636	42 256
Grovsopor	6 006	7 461
Summa	1 368 862	1 205 748

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	116 228	105 661
Bredband	43 435	67 829
Fastighetsskatt	137 210	132 310
Summa	296 873	305 800

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	938
Inkassokostnader	11 645	3 361
Förvaltningskostnader	3 894	0
Revisionsarvoden extern revisor	0	16 639
Föreningskostnader	14 706	444
Förvaltningsarvode enl avtal	105 017	101 341
Överlåtelsekostnad	23 885	0
Pantsättningskostnad	11 032	0
Administration	10 745	19 537
Konsultkostnader	1 253	0
Bostadsrätterna Sverige	7 000	7 000
Summa	189 176	149 259

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	97 500	80 000
Arbetsgivaravgifter	30 632	25 134
Summa	128 132	105 134

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	359 693	218 452
Dröjsmålsränta	10	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	-13
Övriga räntekostnader	3	51
Summa	359 706	218 490

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 056 490	11 056 490
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 056 490	11 056 490
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 462 907	-6 129 235
Årets avskrivning	-67 917	-333 673
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 530 824	-6 462 907
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 525 666	4 593 583
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 426 888</i>	<i>3 426 888</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 360 000	43 360 000
Taxeringsvärde mark	18 638 000	18 638 000
Summa	61 998 000	61 998 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	178 213	178 213
Utgående anskaffningsvärde	178 213	178 213
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-178 213	-178 213
Utgående avskrivning	-178 213	-178 213
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	15 190	7 548
Klientmedel	0	1 045 064
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	1 235	1 235
Transaktionskonto	327 226	0
Borgo räntekonto	1 793 353	1 054 094
Summa	2 137 003	2 107 941

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-02-12	5,00 %	2 500 000	2 500 000
Handelsbanken	2025-03-01	1,49 %	3 152 563	3 152 563
Handelsbanken	2024-06-01	1,70 %	615 942	622 746
Handelsbanken	2025-09-30	1,38 %	787 251	796 299
Handelsbanken	2025-03-01	1,25 %	805 492	814 516
Handelsbanken	2024-12-01	1,29 %	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	2024-12-01	1,29 %	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	2024-03-01	5,00 %	2 347 437	2 347 437
Handelsbanken	2024-03-01	5,00 %	832 500	842 500
Summa			14 041 185	14 076 061
Varav kortfristig del			9 313 951	5 714 813

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 866 805 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	36 612	16 388
Förutbet hyror/avgifter	232 943	203 309
Summa	269 555	219 697

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 305 100	14 305 100

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Norrtälje

Håkan Sandahl
Styrelseledamot

Jenny Bjurner
Styrelseledamot

Lena Stjernholm
Styrelseledamot

Susanne Eriksson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kenneth Elton
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Roden

Org.nr 714400-1455

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Roden för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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, avsiktlig utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Roden för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Norrtälje den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Kenneth Elton
Auktoriserad revisor