

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Roden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

---

### 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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2000 och 2029.
- 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 i förvaltningsberättelsen som följer.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

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

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

##### Styrelsen

Bo Johan Fransson	Ledamot	
Karin Ulrika Lodin	Ledamot	
Daniel Camran Mohsenpour	Ledamot	Avgick 2015-01-01
Astrid Ylva B Ugglå Tillander	Ledamot	
Fredrik Olof Gunnar Buhre	Suppleant	

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Fredrik Olof Gunnar Buhre, Karin Ulrika Lodin och Astrid Ylva B Ugglå Tillander.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

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

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-03-20.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VÄRINGEN 1	1950	Norrtälje
VÄXTRIKET 18	1950	Norrtälje

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Nordeuropa Försäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

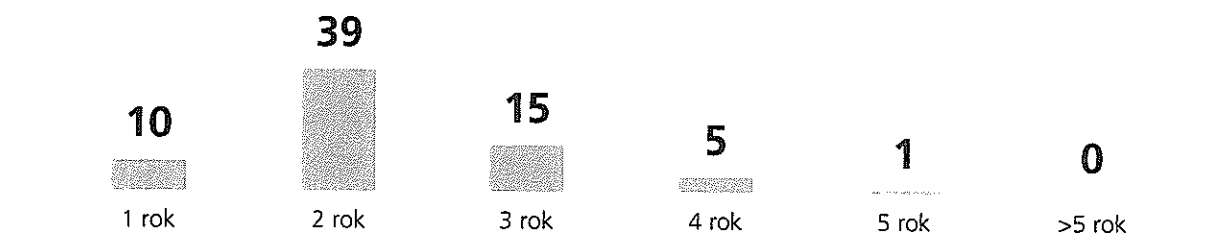
Fastigheterna bebyggdes 1950 - 1951 och består av 4 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1952.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 992 m<sup>2</sup>, varav 4 350 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 642 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2000 och sträcker sig fram till 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Samtliga garagebrunnar har setts över, spolats och renoverats där behov fanns	2014	
Två tvättmaskiner har installerats i två separata tvättstugor	2014	
Renovering efter vattenskada	2014	Hus 27
Renovering av fasad	2014	Hus 25
Besiktning av öppna spisar	2014 - 2015	Färdigställs när takbryggan har installerats
Radonmätning	2014 - 2015	
Byte av switchar	2014	I källare & samtliga lägenheter

Planerat underhåll	År	Kommentar
Sanering av kvicksilver i källarbelysningens trappautomatik	2015	- 2016
Besiktning av 4 kvarvarande öppna spisars rökkanaler	2015	Hus 25 & 25 B
Rep. av trappor, fasader och grundmurar	2015	Samtliga hus
Byte av armaturer och gamla elkablar i trapphus. Sensorstyrda LED-lampor installeras	2015	Samtliga hus
Montering av takbrygga	2015	Hus 25 & 25 B
Utbyte av gamla elkablar i källarutrymmen och uthyrningslokaler	2016	- 2019

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC – Sveriges BostadsrättsCentrum

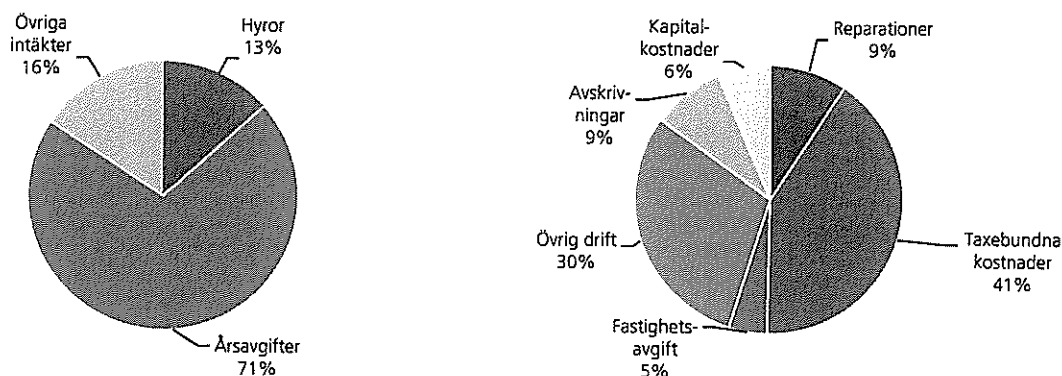
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-07-01 med 10 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	<b>2014</b>
<b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>647 896</b>
<b>PENGAR IN</b>	
Rörelsens intäkter	2 399 232
Finansiella intäkter	303
Minskning korta fordringar	85 304
Lägenhetsupplåtelser	0
Ökning av föreningens lån	0
Ökning av korta skulder	0
	<b>2 484 839</b>
<b>PENGAR UT</b>	
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 871 434
Finansiella kostnader	141 234
Investeringar i fastigheten	-3 426 888
Inköp av inventarier	100 368
Ökning av korta fordringar	0
Minskning av föreningens lån	101 556
Minskning av korta skulder	22 531
	<b>-1 189 765</b>
<b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>	<b>895 612</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>	<b>247 716</b>

I kassan ingår föreningens klientmedel

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

#### Händelser under året

Efter vattenskada p.g.a. läckande element renoverades ett rum i en lägenhet i hus 27.

SBC har from 1 juni övertagit föreningens ekonomiska förvaltning.

Telia Öppen Fiber blev ny kommunikatör till föreningen vilket föranledde ett byte av samtliga switchar i fastigheterna.

Radonmätning har påbörjats och kommer att slutföras 2015. OCAB är föreningens leverantör av mätutrustning.

Styrelsen beslutade under 2014 att de tio tidigare obesiktade öppna spisarnas rökkanaler i föreningens fastigheter ska besiktigas. Skorstensfejarmästare Bernhard Schritter AB anlätades att utföra jobbet som ej kunde slutföras pga att en takbrygga fattades på husen 25 och 25 B.

Två nya tvättmaskiner har installerats. En i tvättstugan i hus 25 och en i hus 27 efter att de gamla gått sönder.

Alla garagebrunnar har spolats och en brunn i hus 25 har renoverats.

Gunnar Blomgren AB anlätades för att reparera del av fasaden på hus 25.

Securitas parkeringsservice anlätades för att övervaka föreningens parkeringsplatser.

RKJ:s Åkeri AB anlätades för att sköta snöröjningen vintern 2014/2015.

#### Händelser efter året

Inga större underhållsarbeten är planerade.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 70 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 93 st

Förändring från föregående år: + 2 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	391	430	0	0
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	399	431	0	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	894	917	0	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	13	0	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	117	140	0	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	42	0	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	28	33	0	0
Soliditet (%)	38	36	1	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	197	-384	0	0
Nettoomsättning (tkr)	2 333	2 250	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 350 m<sup>2</sup> bostäder och 642 m<sup>2</sup> lokaler.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	196 567
balanserad vinst före reservering till fond	1 071 717
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-266 984
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>1 001 300</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>1 001 300</b>
----------------------------------	------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 021 665	2 216 865
Övriga rörelseintäkter	Not 2	377 567	39 977
		<b>2 399 232</b>	<b>2 256 842</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-229 576	-753 007
Driftkostnader	Not 4	-1 166 753	-1 244 133
Övriga externa kostnader	Not 5	-239 477	-59 173
Personalkostnader	Not 6	-235 629	-252 629
Avskrivningar	Not 7	-190 300	-169 992
		<b>-2 061 734</b>	<b>-2 478 934</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>337 498</b>	<b>-222 092</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		303	880
Räntekostnader		-141 234	-162 494
		<b>-140 931</b>	<b>-161 614</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>196 567</b>	<b>-383 706</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 8	6 052 047	6 234 520
Maskiner och inventarier	Not 9	92 541	0
		<b>6 144 588</b>	<b>6 234 520</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 144 588</b>	<b>6 234 520</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		48 730	0
SBC Klientmedel i SHB		895 612	0
Övriga fordringar		18 133	95 563
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 10	0	56 604
		<b>962 475</b>	<b>152 167</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		0	647 896
		<b>0</b>	<b>647 896</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>962 475</b>	<b>800 063</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 107 063</b>	<b>7 034 583</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		112 892	112 892
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 615 364	880 000
		<b>1 728 256</b>	<b>992 892</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		804 733	1 923 803
Årets resultat		196 567	-383 706
		<b>1 001 301</b>	<b>1 540 097</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 729 557</b>	<b>2 532 989</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 785 693	3 886 770
		<b>3 785 693</b>	<b>3 886 770</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	101 376	101 855
Leverantörsskulder		178 043	140 751
Skatteskulder		6 568	101 080
Övriga kortfristiga skulder		25 067	21 082
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	280 760	250 056
		<b>591 814</b>	<b>614 824</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 107 063</b>	<b>7 034 583</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	7 156 000	7 156 000
Varav i eget förvar		0	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	46 år	46 år
Bredband	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 702 430	1 869 456
	Hyror lokaler momspliktiga	244 234	252 466
	Hyror lokaler	12 079	24 287
	Hyror parkering moms	1 953	2 016
	Hyror parkering	39 969	68 640
	Hyror garage	21 000	0
		<b>2 021 665</b>	<b>2 216 865</b>

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Vattenintäkter	354	0
	Värmeintäkter	300 648	21 700
	Överlåtelse/pantsättning	4 500	11 400
	Fakturerade kostnader	5 620	0
	Öresutjämning	4	-2
	Försäkringsersättning	66 261	0
	Övriga intäkter	180	6 879
		<b>377 567</b>	<b>39 977</b>

<b>Not 3</b>	<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	13 161	29 713
	Sotning	8 372	0
	Gård	0	7 550
	Förbrukningsmateriel	2 108	6 296
	Fordon	2 053	0
		<b>25 694</b>	<b>43 559</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	66 261	37 474
	Lokaler	1 114	27 237
	Gemensamma utrymmen	28 865	34 603
	Tvättstuga	912	0
	Lås	2 750	0
	VVS	8 052	0
	Elinstallationer	320	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 992	0
	Huskropp utvändigt	7 188	535 283
	Mark/gård/utemiljö	0	31 328
	Skador/klotter/skadegörelse	85 427	0
		<b>203 881</b>	<b>665 926</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	43 523
		<b>0</b>	<b>43 523</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>229 576</b>	<b>753 007</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	52 682	62 402
	Värme	585 563	699 938
	Vatten	196 365	211 278
	Sophämtning/renhållning	66 787	66 147
		<b>901 397</b>	<b>1 039 765</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	93 164	41 522
	Självrisk	8 900	0
	Bredband	61 722	61 766
		<b>163 786</b>	<b>103 288</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>101 570</b>	<b>101 080</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 166 753</b>	<b>1 244 133</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Representation	0	102
	Medlemsinformation	2 606	1 896
	Juridiska åtgärder	108 659	10 000
	Inkassering avgift/hyra	1 800	0
	Revisionsarvode extern revisor	10 086	7 388
	Föreningskostnader	4 465	5 124
	Fritids och Trivselkostnader	252	0
	Förvaltningsarvode	64 182	25 620
	Förvaltningsarvoden övriga	9 305	0
	Administration	8 944	6 045
	Korttidsinventarier	7 972	2 998
	Konsultarvode	6 146	0
	Föreningsavgifter	2 179	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 880	0
		<b>239 477</b>	<b>59 173</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har en anställd man.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	69 560	69 590
	Löner	115 542	121 704
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	544	133
	Sociala kostnader	49 983	56 465
	Övriga personalkostnader	0	4 738
		<b>235 629</b>	<b>252 629</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Byggnad	152 518	152 518
	Förbättringar	29 955	17 474
	Maskiner	7 827	0
		<b>190 300</b>	<b>169 992</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	11 056 490	11 056 490
	Nyanskaffningar	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>11 056 490</b>	<b>11 056 490</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-4 821 970	-4 651 978
	Årets avskrivningar enligt plan	-182 473	-169 992
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 004 443</b>	<b>-169 992</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>6 052 047</b>	<b>6 234 520</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 426 888	3 426 888
<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde byggnad	31 489 000	31 489 000
	Taxeringsvärde mark	15 349 000	15 349 000
		<b>46 838 000</b>	<b>46 838 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	45 200 000	45 200 000
	Lokaler	1 638 000	1 638 000
		<b>46 838 000</b>	<b>46 838 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	31 742	31 742
	Nyanskaffningar	100 368	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>132 110</b>	<b>31 742</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-31 742	-31 742
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 827	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-39 569</b>	<b>-31 742</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>92 541</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTB KOSTNADER OCH UPPL INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Försäkring	0	44 144
	Övriga förutbetalda kostnader	0	12 460
		<b>0</b>	<b>56 604</b>

**Not 11** EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	112 892	0	0	112 892
Fond för yttre underhåll	1 615 364	266 984	468 380	880 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 728 256</b>	<b>266 984</b>	<b>468 380</b>	<b>992 892</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	804 733	-266 984	-852 086	1 923 803
Årets resultat	196 567	196 567	383 706	-383 706
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 001 301</b>	<b>-70 417</b>	<b>-468 380</b>	<b>1 540 097</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 729 557</b>	<b>196 567</b>	<b>0</b>	<b>2 532 989</b>

**Not 12** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	880 000	393 432
Reservering enligt stadgar	266 984	0
Reservering enligt stämmobeslut	468 380	486 568
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 615 364</b>	<b>880 000</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	4,490 %	922 500	932 500	2023-03-01
Handelsbanken	4,400 %	677 178	684 162	2019-06-01
Handelsbanken	3,940 %	868 683	877 731	2015-12-01
Handelsbanken	3,150 %	532 000	598 500	2017-12-01
Handelsbanken	3,040 %	886 708	895 732	2017-03-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 887 069</b>	<b>3 988 625</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-101 376	-101 855	
		<b>3 785 693</b>	<b>3 886 770</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 380 189 kr.

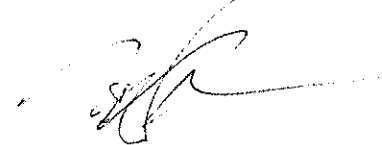
<b>Not 14</b>	<b>UPPL KOSTNADER OCH FÖRUTB INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	El	0	6 911
	Värme	0	72 458
	Arvoden	11 685	0
	Sociala avgifter	3 671	0
	Ränta	6 400	12 297
	Förutbetalda avgifter & hyror	170 756	157 419
	Pension	0	971
	Semesterlön	10 247	0
	Juridiska åtgärder	78 000	0
		<b>280 759</b>	<b>250 056</b>

---

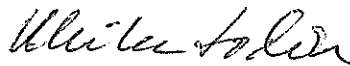
## Styrelsens underskrifter

---

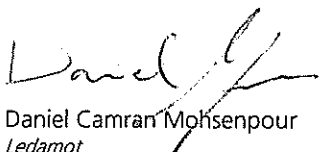
NORRTÄLJE den 17/12 2015



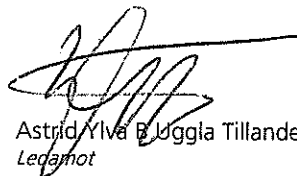
Bo Johan Fransson  
Ledamot



Karin Ulrika Lodin  
Ledamot

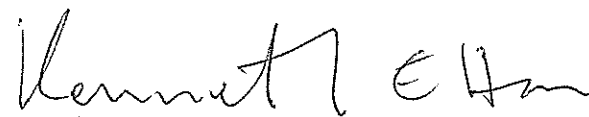


Daniel Camran Mohsenpour  
Ledamot



Astrid Ylva Bjuggla Tillander  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/14 2015



Kenneth Elton  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Roden,  
org.nr 714400-1455.

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Roden för år 2014.

#### *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*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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 2014 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Roden för år 2014.

### *Styrelsens ansvar*

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

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

### *Uttalanden*

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

Norrtälje den 5 april 2015



Kenneth Elton  
Auktoriserad revisor