

Årsredovisning för
Bf Rodret 2 upa
702001-8045

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-9
Underskrifter	10

PF^u
MR
G

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Rodret 2 upa, 702001-8045 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Allmänt om verksamheten

Föreningen innehar fastigheten Rodret 8 i Stockholms Kommun.
Fastigheten har 31 lägenheter, 4 lokaler och 12 garageplatser (varav 3 motorcykelplatser).

Under år 2019 har styrelsen haft 11 st ordinarie protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2019.

Styrelse

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2019:

Peter Friman	Ordförande
Daniel Dahlqvist	Vice ordförande
Alexander Bergee	Kassör
Pernilla Danielsson	Sekreterare
Jessika Källeskog	Vice kassör
Maja Jogre	Suppleant

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2019:

Peter Friman	Ordförande
Patrik Englund	Vice ordförande
Nina Rubin	Kassör
Pernilla Danielsson	Sekreterare
Matilda Rahm	Ledamot
Maja Jogre	Suppleant

Revisorer

Föreningsvald revisor: Alexander Bergée och Lars Johnson, valdes på årsstämman 16 maj 2019.
Föreningens externa revisor är Eva Stein, Allegretto Revision AB.

Personal

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman. På årsstämman 16 maj 2019 beslutades att ett arvode om 60 000kr skall tilldelas styrelsen som de sinsemellan får fördela.

Förvaltning

Styrelsen har ansvarat för den ekonomiska förvaltningen men den löpande bokföringen har utförts av en extern redovisningskonsult, Ekonomistöd AB, som även upprättat årsredovisning och skattedeklaration.

10
PF NR NR
S NR

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

4 lägenhetsöverlåtelse har skett under året.

Åtgärder för att förbättra ventilationen hos Hälsostudion har utförts.

Relita har anlitats som företag föreningens medlemmar kan kontakta vid akuta problem i fastigheten.

Brandskyddet i fastigheten har uppdaterats och är nu i enlighet med gällande bestämmelser.

Två av ventilationsfläktarna på taket har ersatts av nya.

Balkongerna har fått en enkel möblering och trädgårdsgruppen har fortsatt arbetet med att utveckla gården.

Fortsatt arbetet med vår underhållsplanen. Under året vi haft tre möten om detta.
Det har arbetats med bl.a förbättring/optimering av värmesystem och inventering av badrum.

Kommande projekt

Styrelsen ser över möjligheten att nyttja de möjligheter det öppna stadsnätet (Stokab) ger för Bredband och TV tjänster. Via det öppna stadsnätet skulle föreningen få möjlighet att välja en av många olika operatörer och skulle inte vara bundna till ComHem som föreningen och dess medlemmar är idag.

Fortsatt arbete med underhållsplanen. Vi jobbar med att skapa en översikt av underhållet på lång sikt. De närmsta planerna är att ta fram lösningar för förbättring av värmesystemet. Inventeringen av badrum och stammar kommer att fortgå samt arbete med förbättringar av belysning på olika håll i fastigheten.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Vi har under året haft två större utgifter. Två av ventilationsfläktarna på taket har ersatts av nya (44 000 kr exkl moms). Den andra stora utgiften blev uppdateringen av brandskyddet (84 000 kr exkl moms)

Vi hade drygt 965 591 kr på våra bankkonton vid årsskiftet och vi fortsätter att bygga upp en buffert för kommande underhåll. Vi har amorterat 107 000 kr under 2019.
Vår totala skuld 2019-12-31 var 7 548 971 kr.

Så här såg föreningens lånebild ut 2019-12-31:

Långgivare	Räntesats	Kapitalskuld
Stadshypotek	0,78%	658 000
Stadshypotek	0,71%	6 890 971

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	1 228 263	1 211 700	1 174 267	1 211 300
Resultat efter finansiella poster	53 215	-83 150	-4 174 620	177 563
Soliditet, %	-27	-28	-22	35

MR PF MR
LJ

Not Eget kapital

	<i>Insatser & upplåtelseavgift</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	1 571 250	1 114 073	-4 446 296
<i>Disposition enl föreningsstämmobeslut</i>			
Avs. yttre underhållsfond enl. stadgar		86 379	-86 379
Årets resultat			53 215
Vid årets slut	1 571 250	1 200 452	-4 479 460

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-4 532 675
årets resultat	53 215
Totalt	-4 479 460
disponeras för	
avsättning till yttre fond enl. stadgar (0,3% av taxeringsvärde)	107 562
balanseras i ny räkning	-4 587 022
Summa	-4 479 460

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

PF
NR
NR
NR
NR
NR

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förvaltningsintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter		1 228 263	1 211 700
Övriga rörelseintäkter		6 001	6 356
Summa rörelseintäkter		1 234 264	1 218 056
Fastighetens kostnader			
Driftskostnader		-717 721	-859 513
Fastighetsskatt		-63 227	-60 714
Administrationskostnader		-133 936	-112 925
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-215 993	-215 993
Summa rörelsekostnader		-1 130 877	-1 249 145
Rörelseresultat		103 387	-31 089
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		8 788	8 788
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1 140
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 960	-61 989
Summa finansiella poster		-50 172	-52 061
Resultat efter finansiella poster		53 215	-83 150
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		53 215	-83 150
Skatter			
Årets resultat		53 215	-83 150

PF PD ~
NR S R MR

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	5 200 217	5 406 316
Inventarier, verktyg och installationer	4	14 460	24 354
Summa materiella anläggningstillgångar		5 214 677	5 430 670
Summa anläggningstillgångar		5 214 677	5 430 670
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		22 633	23 915
Övriga fordringar		11 651	12 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 017	24 414
Summa kortfristiga fordringar		43 301	60 393
Kassa och bank			
Kassa och bank		964 517	780 981
Summa kassa och bank		964 517	780 981
Summa omsättningstillgångar		1 007 818	841 374
SUMMA TILLGÅNGAR		6 222 495	6 272 044

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PF", "MR", and others.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		361 150	361 150
Upplåtelseavgifter		1 210 100	1 210 100
Yttre reparationsfond		1 200 452	1 114 073
Summa bundet eget kapital		2 771 702	2 685 323
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 532 674	-4 363 146
Årets resultat		53 215	-83 150
Summa fritt eget kapital		-4 479 459	-4 446 296
Summa eget kapital		-1 707 757	-1 760 973
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	7 548 971	7 655 971
Summa långfristiga skulder		7 548 971	7 655 971
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		49 383	53 708
Skatteskulder		2 100	-
Övriga skulder		39 600	39 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		290 198	283 738
Summa kortfristiga skulder		381 281	377 046
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 222 495	6 272 044

Handwritten notes in blue ink:

- PF
- 5
- MR
- MR
- MR
- MR

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	53 215	-83 150
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	215 338	215 875
	268 553	132 725
Betald skatt	2 100	704
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	270 653	133 429
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	17 091	51 436
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	2 792	10 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten	290 536	195 165
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-107 000	-1 154 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-107 000	-1 154 000
Årets kassaflöde	183 536	-958 835
Likvida medel vid årets början	780 981	1 739 816
Likvida medel vid årets slut	964 517	780 981

5 PF MR
NR R a

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Förbättringsåtgärder	10-20
-Inventarier, verktyg och installationer	5

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

Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 435 967	9 435 967
	9 435 967	9 435 967
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 029 651	-3 823 552
-Årets avskrivning enligt plan	-206 099	-206 099
	-4 235 750	-4 029 651
Redovisat värde vid årets slut	5 200 217	5 406 316
Taxeringsvärde byggnader:	18 136 000	16 206 000
Taxeringsvärde mark:	17 718 000	12 587 000
	35 854 000	28 793 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	33 800 000	27 000 000
Lokaler	2 054 000	1 793 000
	35 854 000	28 793 000

PF
NL 4
MR

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	144 770	144 770
	144 770	144 770
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-120 416	-110 522
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-9 894	-9 894
	-130 310	-120 416
Redovisat värde vid årets slut	14 460	24 354

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	107 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	428 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	7 013 971
	7 548 971

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	7 564 200	7 564 200
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>inga</i>	<i>inga</i>
Summa ställda säkerheter	7 564 200	7 564 200

Eventalförpliktelser

<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>inga</i>	<i>inga</i>
-----------------------------	-------------	-------------

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I samband med en badrumsrenovering upptäcktes det att våtrumsskivor innehållande asbest hade använts vid en föregående renoveringen utförd i början på 80-talet. Asbest som del i fast form är inte farligt, men i samband med rivning frigörs asbestdamm som kan vara farligt. Därför ska medlem alltid informera det företag som skall utföra renoveringen om eventuell förekomst av asbest, så att asbestutbildad personal utför rivningen om så behövs. Gäller det en lägenhet där föreningen har stått för renoveringen kan det även vara så att föreningen står för kostnaden för asbestsanering. Kontakta styrelsen för vidare information.

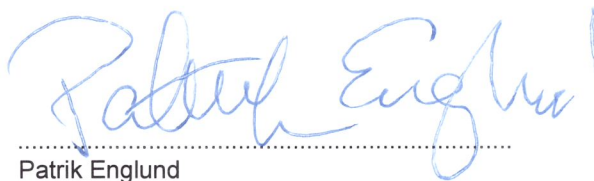
Handwritten signatures and initials in blue ink: "G PF", "NL", "PS", "MR", and a small "2" with a tilde symbol.

Underskrifter

Stockholm den 6 maj 2020



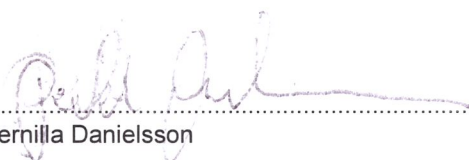
Peter Friman



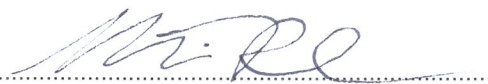
Patrik Englund



Nina Rubin



Pernilla Danielsson



Matilda Rahm

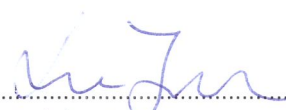
Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 maj 2020



Eva Stein
Auktoriserad revisor



Alexander Bergée
Föreningsvald revisor



Lars Johnson
Föreningsvald revisor

NR

PK

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bf Rodret 2 u p a

Org.nr 702001-8045

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bf Rodret 2 u p a för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bf Rodret 2 u p a för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

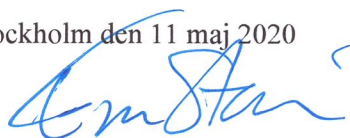
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

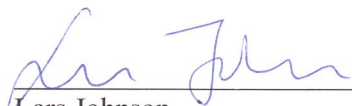
Stockholm den 11 maj 2020



Eva Stein
Auktoriserad revisor



Alexander Bergée
Föreningsvald revisor



Lars Johnson
Föreningsvald revisor