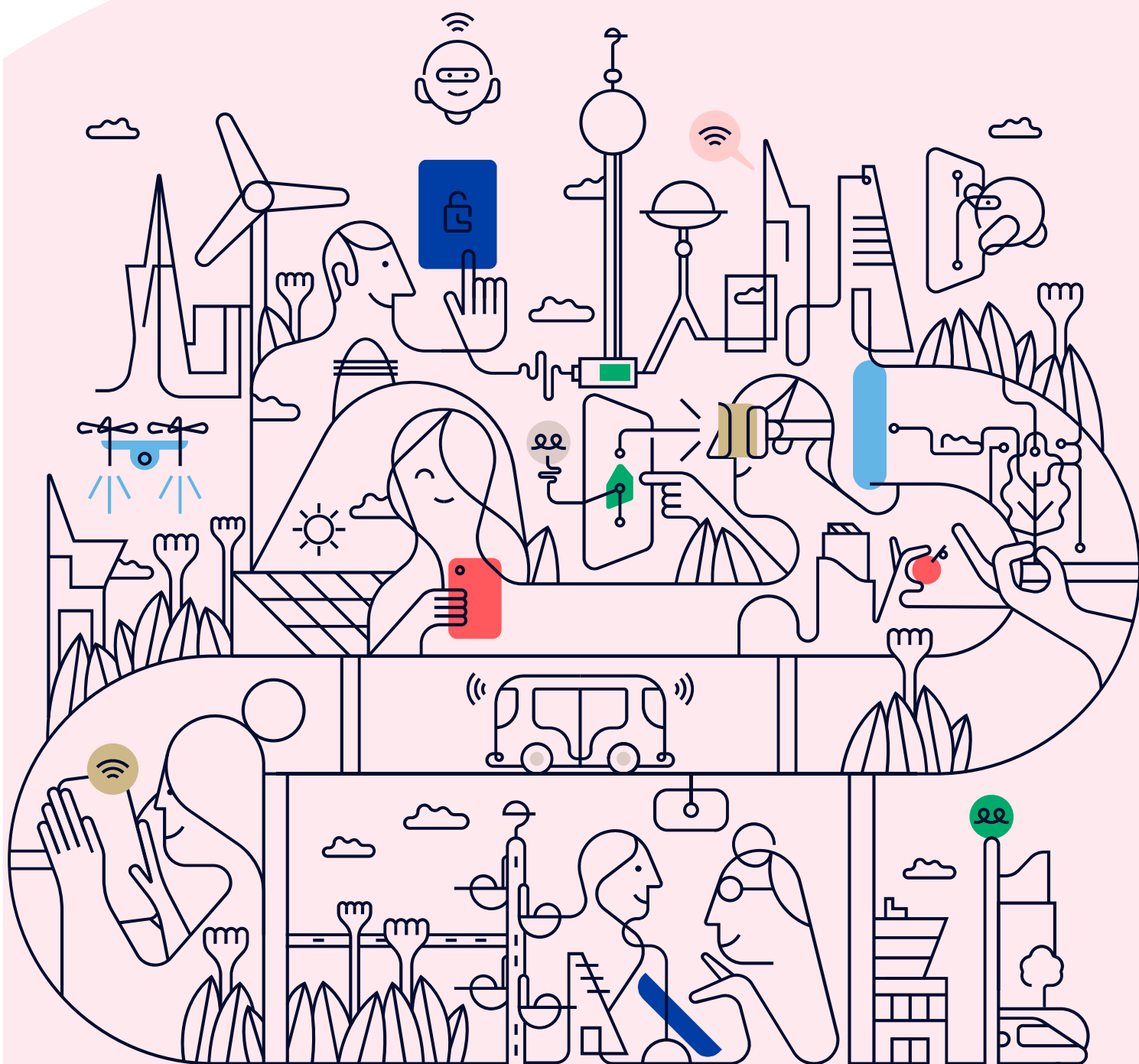




Välkommen till årsredovisningen för Brf RODEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7.
Balansräkning	s. 8.
Kassaflödesanalys	s. 10.
Noter	s. 11.
Underskrifter	s. 18

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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

Linn Franzdotter-Juhlin	Ordförande
Jenny Bjurner	Styrelseledamot
Håkan Sandahl	Styrelseledamot
Lena Stjernholm	Styrelseledamot
Susanne Carina Eriksson	Styrelseledamot
Mikko Kilpinen	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Kenneth Elton Extern Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 20 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering av entrédörrar
Uppsättning av parkeringsplankor
Installation låsfunktion sopkärl
- 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

Styrelsen har för avsikt att ta in offerter för dräneringsarbete kring alla fastigheter samt takomläggning alla fastigheter. Dessa åtgärder är sedan ett arbete som kommer utföras över en flerårsperiod.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 15%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 94 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 92 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 273 654	2 743 433	2 505 784	2 489 334
Resultat efter fin. poster	199 146	-98 852	-101 241	-318 470
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	773 306	533 968	266 984	266 984
Taxeringsvärde	61 998 000	61 998 000	61 998 000	54 093 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	615	516	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,8	81,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 219	3 227	3 236	3 259
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 806	2 813	2 820	2 840
Sparande per kvm totalyta, kr	89	-1	47	29
Elkostnad per kvm totalyta, kr	48	29	23	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	132	134	131	129
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	113	98	78	81
Energikostnad per kvm totalyta, kr	294	261	232	228
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,85	2,56	-	-
Räntekänslighet (%)	5,23	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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	112 892	-	-	112 892
Fond, yttre underhåll	533 968	- 27 646	266 984	773 306
Balanserat resultat	-8 366 172	-71 206	-266 984	-8 704 362
Årets resultat	-98 852	98 852	199 146	199 146
Eget kapital	-7 818 164	0	199 146	-7 619 018

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 437 378
Årets resultat	199 146
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-266 984
Totalt	-8 505 216

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	64 679
Balanseras i ny räkning	-8 440 537

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 273 654	2 743 433
Övriga rörelseintäkter	3	153	19 761
Summa rörelseintäkter		3 273 807	2 763 194
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 253 229	-2 135 708
Övriga externa kostnader	9	-178 015	-189 176
Personalkostnader	10	-97 468	-128 132
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-181 812	-67 917
Summa rörelsekostnader		-2 710 524	-2 520 933
RÖRELSERESULTAT		563 283	242 261
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 363	18 593
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-399 500	-359 706
Summa finansiella poster		-364 137	-341 113
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		199 146	-98 852
ÅRETS RESULTAT		199 146	-98 852

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	4 343 854	4 525 666
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 343 854	4 525 666
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 343 854	4 525 666
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		196 961	133 112
Övriga fordringar	14	2 351 499	2 137 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	147 154	0
Summa kortfristiga fordringar		2 695 614	2 270 115
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 695 614	2 270 115
SUMMA TILLGÅNGAR		7 039 468	6 795 781

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		112 892	112 892
Fond för yttre underhåll		773 306	533 968
Summa bundet eget kapital		886 198	646 860
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 704 362	-8 366 172
Årets resultat		199 146	-98 852
Summa fritt eget kapital		-8 505 216	-8 465 024
SUMMA EGET KAPITAL		-7 619 018	-7 818 164
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 940 007	4 727 234
Summa långfristiga skulder		3 940 007	4 727 234
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	10 066 302	9 313 951
Leverantörsskulder		179 947	198 433
Skatteskulder		16 778	28 100
Övriga kortfristiga skulder		54 042	76 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	401 410	269 555
Summa kortfristiga skulder		10 718 479	9 886 711
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 039 468	6 795 781

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	563 283	242 261
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	181 812	67 917
	745 095	310 178
Erhållen ränta	35 363	18 593
Erlagd ränta	-396 736	-339 482
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	383 722	-10 711
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-213 856	-120 838
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	76 653	187 845
Kassaflöde från den löpande verksamheten	246 519	56 296
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-34 876	-34 876
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-34 876	-34 876
ÅRETS KASSAFLÖDE	211 643	21 420
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 120 578	2 099 158
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 332 221	2 120 578

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, kabel-tv, 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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 010 687	1 745 224
Hysesintäkter lokaler	91 700	89 108
Hysesintäkter lokaler, moms	314 648	190 068
Hysesintäkter garage	66 150	66 100
Hysesintäkter p-plats	18 450	19 650
Hysesintäkter p-plats, moms	3 600	2 100
Hysesintäkter förråd	4 800	4 800
Deb. fastighetsskatt, moms	3 780	4 807
Vatten, moms	22 248	14 748
Uppvärmning	660 550	540 136
Uppvärmning, moms	44 304	31 814
Övriga intäkter, moms	4 200	2 450
Dröjsmålsränta	0	425
Pantsättningsavgift	8 333	6 825
Överlåtelseavgift	12 657	20 798
Administrativ avgift, moms	196	0
Administrativ avgift	1 617	0
Andrahandsuthyrning	5 736	4 380
Öres- och kronutjämning	-2	0
Summa	3 273 654	2 743 433

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	21 849
Övriga intäkter	153	-2 088
Summa	153	19 761

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	233 239	231 006
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 945	691
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 244	7 006
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	27 088	32 343
Myndighetstillsyn	0	9 952
Gårdkostnader	1 474	4 913
Gemensamma utrymmen	0	3 990
Sophantering	11 157	0
Snöröjning/sandning	83 833	65 056
Serviceavtal	606	0
Förbrukningsmaterial	8 874	2 480
Summa	376 460	357 437

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	5 121	0
Bostadsrättslägenheter	0	16 875
Tvättstuga	0	11 023
Trapphus/port/entr	0	2 036
Dörrar och lås/porttele	50 381	23 866
VVS	1 948	0
Ventilation	0	1 163
Elinstallationer	0	13 639
Vattenskada	15 427	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	16 287
Summa	72 877	84 890

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	0	27 646
VVS	64 679	0
Summa	64 679	27 646

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	238 960	143 648
Uppvärmning	660 708	670 086
Vatten	566 079	488 486
Sophämtning/renhållning	47 097	60 636
Grovsopor	5 772	6 006
Summa	1 518 616	1 368 862

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	116 228
Kabel-TV	6 151	0
Bredband	74 366	43 435
Fastighetsskatt	140 080	137 210
Summa	220 597	296 873

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Juridiska åtgärder	-19 631	0
Inkassokostnader	36 187	11 645
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	8	0
Förvaltningskostnader	0	3 894
Revisionsarvoden extern revisor	13 329	0
Föreningskostnader	482	14 706
Förvaltningsarvode enl avtal	108 539	105 017
Överlåtelsekostnad	14 016	23 885
Pantsättningskostnad	11 976	11 032
Administration	6 321	10 745
Konsultkostnader	6 788	1 253
Bostadsrätterna Sverige	0	7 000
Summa	178 015	189 176

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	74 167	97 500
Arbetsgivaravgifter	23 301	30 632
Summa	97 468	128 132

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	399 319	359 693
Dröjsmålsränta	24	10
Kostnadsränta skatter och avgifter	157	0
Övriga räntekostnader	0	3
Summa	399 500	359 706

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 056 490	11 056 490
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 056 490	11 056 490
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 530 824	-6 462 907
Årets avskrivning	-181 812	-67 917
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 712 636	-6 530 824
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 343 854	4 525 666
<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

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	18 043	15 190
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	1 235	1 235
Transaktionskonto	341 812	327 226
Borgo räntekonto	1 990 409	1 793 353
Summa	2 351 499	2 137 003

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 000	0
Förutbet försäkr premier	127 852	0
Förutbet kabel-TV	12 302	0
Summa	147 154	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-05-13	4,50 %	2 500 000	2 500 000
Handelsbanken	2030-03-01	1,49 %	3 152 563	3 152 563
Handelsbanken	2025-06-03	4,35 %	609 138	615 942
Handelsbanken	2025-09-30	1,38 %	778 203	787 251
Handelsbanken	2029-03-01	1,25 %	796 468	805 492
Handelsbanken	2025-06-30	1,29 %	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	2025-06-30	1,29 %	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	2025-06-30	4,50 %	2 347 437	2 347 437
Handelsbanken	2025-06-03	4,50 %	822 500	832 500
Summa			14 006 309	14 041 185
Varav kortfristig del			10 066 302	9 313 951

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 831 929 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	516	0
Uppl kostn el	7 333	0
Uppl kostnad Värme	86 250	0
Uppl kostn räntor	39 376	36 612
Förutbet hyror/avgifter	267 935	232 943
Summa	401 410	269 555

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 305 100	14 305 100

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har en ny hyresgäst i Carepenter AB (Veterankraft) i hus 29 från 1 mars 2025. Haidari Livs HB har bytt bolagsform under början av 2025.

Efter halvårsskiftet 2025 kommer en höjning av avgifterna ske med 5%. Detta med anledning av en allmänt ökad kostnadsbild.

Underskrifter

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

Norrtälje

Håkan Sandahl
Styrelseledamot

Jenny Bjurner
Styrelseledamot

Lena Stjernholm
Styrelseledamot

Linn Franzdotter-Juhlin
Ordförande

Susanne Carina Eriksson
Styrelseledamot

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

Elton Revision AB
Kenneth Elton
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.06.2025 09:00

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 03.06.2025 15:45

DOCUMENT ID:

B1xt2uhMxx

ENVELOPE ID:

SkkgYhd2Meg-B1xt2uhMxx

DOCUMENT NAME:

Brf RODEN, 714400-1455 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

SHA-512:

b66d38d1d551aa6a6a417cca7adeb9dbe6dea90b3f3bb2
ee9d119bb6594943790b9b566042e39d9dcf0dd2abb3d
874224194b088486382d505957c6266f6cba0

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LINN ASTRID FRANZDOTTER-JUHLIN linn.franzdotter2@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 15:58 03.06.2025 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.183.120
2. MALIN JENNY MARIA BJURNER jenny.bjurner@norrtalje.se	 Signed Authenticated	03.06.2025 16:09 03.06.2025 16:04	eID Low	Swedish BankID IP: 217.212.214.17
3. Susanne Carina Eriksson susanne.c.eriksson@live.se	 Signed Authenticated	03.06.2025 16:38 03.06.2025 16:37	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.214.105
4. LENA STJERNHOLM lena_stjernholm@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 18:25 03.06.2025 18:25	eID Low	Swedish BankID IP: 81.225.165.75
5. Håkan Sandahl hakan.sandahl@se.issword.com	 Signed Authenticated	05.06.2025 08:56 05.06.2025 08:46	eID Low	Swedish BankID IP: 46.26.246.242
6. LARS KENNETH ELTON kenneth.elton@revek.se	 Signed Authenticated	05.06.2025 09:00 05.06.2025 09:00	eID Low	Swedish BankID IP: 84.246.132.30

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Roden

Org.nr 714400-1455

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Roden för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 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

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, 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 Roden för räkenskapsåret 2024 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 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Norrtälje den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Kenneth Elton
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.06.2025 09:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 03.06.2025 15:45

DOCUMENT ID:

Sy-xY303zxg

ENVELOPE ID:

SJyKnd2zeg-Sy-xY303zxg

DOCUMENT NAME:

Brf Roden 240101-241231.pdf

3 pages

SHA-512:

1393301b5ad670914b9bed7d28741b415746f6de91537
ea5338fd30e117cd34fd5c3dd8bf3f14555c04f8f73b5fe6
471f7f8daeb05e8fa8b77989fcc006784b5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS KENNETH ELTON	Signed	05.06.2025 09:03	eID	Swedish BankID
kenneth.elton@revek.se	Authenticated	05.06.2025 09:03	Low	IP: 84.246.132.30

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed