



Välkommen till årsredovisningen för Brf ROTEN

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-05-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1951-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2022-12-05 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
Roten 8	1953	Sundsvall
Tallroten 3	1953	Sundsvall

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1952-1953 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 1957.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 64 bostadsrätter om totalt 3 937 kvm.

Byggnadernas totalyta är 4 305 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Ehn	Ordförande
Bo Tommy Åsell	Styrelseledamot
Fanny Astner	Styrelseledamot
Ingemar Forsgren	Styrelseledamot
Max Lundmark	Styrelseledamot
Keith Sven Erik Edström	Suppleant

Valberedning

Kristina Larsson
Pia Lager

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Albin Tällberg Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|------------------|--|
| 2008 | <ul style="list-style-type: none">● Plåtskoning av samtliga skorstenarRenovering av rökgångar till eldstäder - Det finns 9 st lägenheter med öppna spisarNytt styrsystem till fjärrvärmesystemet - Värme injusteringByte av radiatorventiler - Samtliga vattenradiatorer(element) |
| 2008-2009 | <ul style="list-style-type: none">● Nya balkonger - Större balkonger med ett nytt smidesräcke. |
| 2009 | <ul style="list-style-type: none">● Byte av garageportar |
| 2009-2010 | <ul style="list-style-type: none">● FasadrenoveringByte av stuprör och takrännor |
| 2010 | <ul style="list-style-type: none">● Tätning runt elementrör och montering av vattenvarnareAll utrustning i skyddsrummen har uppdaterats - Uppfyller de krav som MSB ställer |
| 2011 | <ul style="list-style-type: none">● Översyn och underhåll av takInstallation av avisningsutrustning för stuprör och takrännorAsfaltering och uppmärkning av p-platser |
| 2012 | <ul style="list-style-type: none">● Byte av avloppsledningar i garagen, Västergatan 25 |
| 2014 | <ul style="list-style-type: none">● Byte till säkerhetsdörrar för samtliga lägenheter och källarutrymmenAsfaltering utanför Västergatan 23, med tillhörande parkeringar |
| 2014-2015 | <ul style="list-style-type: none">● Renovering av affärslokalen på Odengatan 3 - Ombildning av lokal med hyresrätt till en bostad med hyresrätt |
| 2015 | <ul style="list-style-type: none">● Ny torktumlare till tvättstugan - Januari |

- tvättstugan
Dränering Västergatan 20 - fastigheten ej dränering tidigare. Nu finns dränering runt hela fastigheten.
Markåtgärder Västergatan 20 - Nyplanerad gräsmatta samt asfaltering utanför portar
Lokal Odengatan 3, ombildad till hyresrätt - 1 r.o.k (33kvm) med fransk balkong. OVK godkänd
Byte av fönster och balkongdörrar i samtliga fastigheter - SP-fönster, modell: Balans
Utemiljö - Tagit bort häckar, planterat nya häckar och buskar
- 2016** ● Nya motorvärmplatser - 12 nya motorvärmplatser
Husgrunden Västergatan 20/Odengatan 3 - Förstärkt grundmuren norra sidan
Byte av dörr till gamla pannrummet, Västergatan 22 - Ny dörr och karm
Renovering torkrum - ny torkutrustning samt ytskikt torkrum
Uppmärkning av p-platser - Målning utförd 30 p-platser
- 2017** ● Nya entrétablor - I samtliga 8 trappuppgångar
Utökat p-platser för gäster - 3 st nedanför Västerg 22
- 2018** ● Dränering - Norra och västra sidan, Västergatan 23
Sopkärl - Brännbart- och matavfall
Energideklaration - För alla fastigheter.
Belysning - Belysning m rörelsevakt i trapphus/källare/vind
Renovering av källargångar - Ytskikt, ommålning
Renovering och underhåll av yttertak - Rekommenderade åtgärder efter takbesiktning.
- 2019** ● Borttagning oljetank - Uppgrävning, bortforsling och destraurering miljöfarligt avfall
Utemiljö - Om- och nyplantering av häckar.
Utebelysning - Utbytt, installerat ny ovanför entréer till cykelförråd
Fasadrenovering - Utbyte av lossade och trasiga tegelstenar
Laddboxar för eldrivna fordon - Inköp och installation av två laddboxar
- 2019-2020** ● Dränering - Norra, östra och västra sidan samt södra och norra sidan av Västergatan 22 och 25
- 2020** ● Asfaltering och uppmärkning av p-platser - Återställning efter dränering Västergatan 22 och 25
OVK besiktning - Genomfört
Renovering av trapphus - Ytskikt, ommålning
- 2021** ● Rotenrummet - Renovering ytskikt, nya inventarier och installation av teknisk utrustning
Tvättstugan - Utbyte torktumlare
Garageportservice - Smörjning och rengöring
- 2022** ● Balkonger - Besiktning, okulärt

Planerade underhåll

- 2025** ● Gemensamt utrymme Västerg 23 - byte WC
Tvättstugan - Installation digital bokning
Tvättstugan - Renovering ytskikt
Spolning av ledningar
- 2026** ● OVK-Besiktning
- 2027** ● Rum för avfallssortering - renovering
Tvättstugan - Byte torkskåp och tvättmaskin
- 2028** ● Dörrar i gemensamma utrymmen - renovering
Garageportar - Service och justering
Energideklaration
- 2030** ● Balkongräcken - Ommålning

Avtal med leverantörer

Medlemskap	Bostadsrätterna
Bredband	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Eon
Elnät	Sundsvall Elnät AB
Fastighetsskötsel	ML Bygg&Fastighetsservice AB
Fjärrvärme	Sundsvall Energi AB
Fågelavtal, sanering (3 år)	Nomor AB
Fastighetsförsäkring	Söderberg & Partners/Bostadsrätterna
Försäkring person/styrelse	FORA
Laddstolpar	Assemblin El AB
Lokalvård	Castor Plus
Låssystem, nycklar	Lås&Maskinservice AB
Snöröjning, sandning	MR Norrland
TV	Tele2
Vatten och avfall	Mitt Sverige Vatten AB
Medgivande digital portlåsteknik	Sundsvalls Kommun

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har haft besök av representant för Elsäkerhetsverket för genomgång av elsäkerheten inom våra fastigheter. Styrelsen har efter besöket upprättat policy, riktlinjer och rutiner för ett systematiskt arbete med frågor som gäller elsäkerhet. Dokumenten finns tillgängliga för samtliga medlemmar och hyresgäst i SBC Hemma.

Samtliga elcentraler har försetts med aktuell gruppförteckning för att rätt lägenhet ska kunna identifieras vid behov av att bryta el vid t ex brand, felsökning och renovering.

Åtgärder gällande vår utemiljö har påbörjats och kommer att avslutas under nästa år.

Dialog har förts under året med fastighetsägaren om staketet mot Tomtegränds servicehus. Att det dragit ut på tiden beror på att fastigheten bytt ägare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera förvaltning och underhåll av våra fastigheter, fastställa årsavgifter samt se till att ekonomin är god utifrån rådande kostnadsläge. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera drift, underhåll och räntekostnader samt framtida underhåll. Med hänsyn till detta upprättar styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Nya lån kan behöva tecknas i samband med framtida större investeringar eller underhållsinsatser.

Föreningens likviditet har varit god under verksamhetsåret. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan av den anledningen variera över åren baserat på vilka åtgärder som vidtas. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas i Kassaflödesanalysen.

Året har präglats av stora kostnadsökningar och inflation. Analys av hur det påverkat föreningen har genomförts och hänsyn har tagits till det vid upprättandet av kommande års budget. Nedan följer en beskrivning av styrelsens beslut om aktiviteter som under året direkt eller indirekt påverkat föreningens ekonomi.

En extra amortering med 500.0 tkr genomfördes under första kvartalet.

Styrelsen har beslutat att ta stöd av SBC för att delta i en låneupphandling med syfte att förbättra förhandlingsläge gällande låneräntor.

Hyrar/årsavgifterna för bostadslägenhet justerades med 5% fr o m 2024-04-01.

Hyror för parkeringsplats med motorvärmare och parkeringsplats med laddbox samt garage justerades med 10% fr o m 2024-04-01.

Fr o m juni månad består styrelsen av fem ordinarie ledamöter och en suppleant mot tidigare två.

Förändringar i avtal

En omförhandling av befintligt avtal med Telenor, leverantör av bredband genomfördes i slutet av året. Resultatet innebär en sänkning av kostnaden från 170 kr till 125 kr per månad per hushåll. Detta medför ingen förändring för föreningens ekonomi då debitering sker genom faktisk fakturering.

Avtal har tecknats med Sundsvalls Kommun för medgivande till installation av digital portlåsteknik. Syftet är att personal i form av hemtjänst, sjuksköterskor, m.fl. snabbt och effektivt ska kunna nå och hjälpa vård- och omsorgstagare som bor i fastigheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 83 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 205 782	3 078 630	2 998 680	2 943 661
Resultat efter fin. poster	-22 449	15 496	424 901	341 717
Soliditet (%)	30	29	28	25
Yttre fond	3 512 604	3 377 426	3 190 065	2 022 784
Taxeringsvärde	44 340 000	44 340 000	44 340 000	37 077 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	741	709	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,3	89,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 886	2 050	2 214	2 250
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 710	1 859	2 008	2 118
Sparande per kvm totalyta, kr	144	129	212	215
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	22	18	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	179	152	140	128
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	59	39	44	44
Energikostnad per kvm totalyta, kr	260	213	201	196
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,51	4,30	-	-
Räntekänslighet (%)	2,54	2,89	-	-

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

Brf Rotens bokslut för räkenskapsåret 2024 påvisar ett negativt resultat. Underskottet förklaras med oförutsedda utgifter p g a att föreningen med stöd av jurist under 2024 fört en rättslig process. Tingsrätten i Sundsvall fattade beslut till föreningens fördel vilket innebär att motparten ska ersätta föreningen med 107.0 tkr plus ränta. Enligt Kronofogdemyndighetens fördelningsbeslut kommer utbetalning av ersättning till föreningen att ske efter exekutiv försäljning av bostadsrätt under 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	102 500	-	-	102 500
Inträdesavgifter	19 270	-	-	19 270
Fond, yttre underhåll	3 377 426	-52 183	187 361	3 512 604
Balanserat resultat	2 994	67 679	-187 361	-116 688
Årets resultat	15 496	-15 496	-22 449	-22 449
Eget kapital	3 517 686	0	-22 449	3 495 237

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	70 673
Årets resultat	-22 449
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-187 361
Totalt	-139 137
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	29 412
Balanseras i ny räkning	-109 725

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

Penneo dokumentnyckel: 9Z5ZV-VHL7C-ZIE31-SPD5J-3WOFJ-FHD7I

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 205 782	3 078 630
Övriga rörelseintäkter	3	0	350
Summa rörelseintäkter		3 205 782	3 078 980
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 930 875	-1 864 584
Övriga externa kostnader	9	-274 119	-159 373
Personalkostnader	10	-207 209	-211 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-492 456	-489 470
Summa rörelsekostnader		-2 904 659	-2 725 280
RÖRELSERESULTAT		301 123	353 700
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 125	19 809
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-346 697	-358 013
Summa finansiella poster		-323 572	-338 204
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-22 449	15 496
ÅRETS RESULTAT		-22 449	15 496

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	9 234 893	9 719 237
Maskiner och inventarier	13	39 071	47 183
Summa materiella anläggningstillgångar		9 273 964	9 766 420
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 273 964	9 766 420
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 374	38 917
Övriga fordringar	14	1 176 295	2 215 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	131 012	641
Summa kortfristiga fordringar		1 312 681	2 254 909
Kassa och bank			
Kassa och bank		910 570	105 873
Summa kassa och bank		910 570	105 873
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 223 251	2 360 782
SUMMA TILLGÅNGAR		11 497 215	12 127 203

Penneo dokumentnyckel: 9Z5ZV-VHL7C-ZIE31-SPD5J-3WOFJ-FHD7I

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		121 770	121 770
Fond för yttre underhåll		3 512 604	3 377 426
Summa bundet eget kapital		3 634 374	3 499 196
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-116 688	2 994
Årets resultat		-22 449	15 496
Summa fritt eget kapital		-139 137	18 490
SUMMA EGET KAPITAL		3 495 237	3 517 686
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 362 727	8 002 727
Leverantörsskulder		94 658	169 477
Skatteskulder		9 652	17 975
Övriga kortfristiga skulder		14 150	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	520 791	419 338
Summa kortfristiga skulder		8 001 978	8 609 517
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 497 215	12 127 203

Penneo dokumentnyckel: 9Z5ZV-VHL7C-ZIE31-SPD5J-3WOFJ-FHD7I

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	301 123	353 700
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	492 456	489 470
	793 579	843 170
Erhållen ränta	23 125	19 809
Erlagd ränta	-359 540	-347 698
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	457 164	515 281
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 480	-112 486
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	45 304	126 461
Kassaflöde från den löpande verksamheten	474 988	529 256
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-86 863
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-86 863
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-640 000	-640 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-640 000	-640 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-165 012	-197 607
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 244 151	2 441 758
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 079 139	2 244 151

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf ROTEN 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 - 10 %
Fastighetsförbättringar	2 - 3,33 %
Maskiner och inventarier	10 %

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	2 763 699	2 650 917
Hysesintäkter bostäder	72 291	69 085
Hysesintäkter garage	72 075	65 950
Hysesintäkter p-plats	90 975	71 769
Hysesintäkter förråd	32 910	46 896
Hysesintäkter övr objekt	10 650	0
Hyror reklamplats/antennplats	0	24 742
Bredband	130 560	115 200
Elintäkter laddstolpe moms	11 851	14 534
Dröjsmålsränta	0	51
Pantsättningsavgift	3 440	3 940
Överlåtelseavgift	11 868	5 514
Administrativ avgift	686	0
Andrahandsuthyrning	4 780	10 031
Öres- och kronutjämning	-3	1
Summa	3 205 782	3 078 630

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	350
Summa	0	350

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	68 277	87 901
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	7 430
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	32 435	28 767
Städning enligt avtal	79 845	103 289
Städning utöver avtal	17 241	0
Gårdkostnader	2 780	3 635
Gemensamma utrymmen	1 262	3 356
Garage/parkering	0	14 681
Snöröjning/sandning	52 480	79 629
Serviceavtal	21 886	25 867
Förbrukningsmaterial	5 479	11 580
Summa	281 684	366 135

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	15 121	0
Dörrar och lås/porttele	8 926	25 455
VVS	26 228	0
Elinstallationer	0	5 033
Skador/klotter/skadegörelse	2 040	0
Summa	52 315	30 488

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	0	52 183
Dörrar och lås	15 224	0
VVS	14 188	0
Summa	29 412	52 183

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	92 284	96 517
Uppvärmning	769 691	652 505
Vatten	255 968	169 895
Sophämtning/renhållning	143 825	135 628
Summa	1 261 768	1 054 545

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	51 328	70 629
Kabel-TV	39 486	50 754
Bredband	101 532	129 166
Fastighetsskatt	113 350	110 685
Summa	305 696	361 234

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Juridiska åtgärder	118 765	0
Inkassokostnader	515	516
Revisionsarvoden extern revisor	31 150	13 500
Styrelseomkostnader	1 179	0
Föreningskostnader	15 306	40 967
Förvaltningsarvode enl avtal	78 242	75 080
Överlåtelsekostnad	10 030	7 352
Pantsättningskostnad	3 440	3 940
Korttidsinventarier	990	0
Administration	3 884	9 709
Konsultkostnader	10 619	1 750
Bostadsrätterna Sverige	0	6 560
Summa	274 119	159 373

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	156 017	161 050
Övriga arvoden	8 000	0
SPP/tjänstepension/FORA	0	200
Arbetsgivaravgifter	43 192	50 602
Summa	207 209	211 852

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	346 697	358 013
Summa	346 697	358 013

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 698 988	19 657 288
Årets inköp	0	41 700
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 698 988	19 698 988
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 979 751	-9 495 761
Årets avskrivning	-484 344	-483 990
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 464 095	-9 979 751
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 234 893	9 719 237
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>51 800</i>	<i>51 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 595 000	31 595 000
Taxeringsvärde mark	12 745 000	12 745 000
Summa	44 340 000	44 340 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	161 424	129 651
Inköp	0	45 163
Utrangeringar	0	-13 390
Utgående anskaffningsvärde	161 424	161 424
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-114 241	-122 151
Avskrivningar	-8 112	-5 480
Utrangeringar	0	13 390
Utgående avskrivning	-122 353	-114 241
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 071	47 183

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 438	5 812
Momsavräkning	1 244	21 512
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	1 674	0
Övriga kortfristiga fordringar	1 370	49 749
Transaktionskonto	374 132	1 070 104
Borgo räntekonto	794 437	1 068 174
Summa	1 176 295	2 215 351

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	14 648	0
Förutbet fast skötsel	23 704	0
Förutbet städ	27 690	0
Förutbet försäkr premier	25 658	0
Förutbet kabel-TV	13 229	0
Förutbet bredband	24 375	0
Upplupna intäkter	1 708	641
Summa	131 012	641

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-02-28	3,43 %	2 476 250	2 511 250
Swedbank	2025-02-28	3,43 %	326 250	861 250
Swedbank	2025-02-28	3,43 %	2 083 977	2 118 977
Swedbank	2025-02-28	3,43 %	2 476 250	2 511 250
Summa			7 362 727	8 002 727
Varav kortfristig del			7 362 727	8 002 727

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 328 977 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	10 821	14 594
Uppl kostn el	7 170	0
Uppl kostnad Värme	87 515	0
Uppl kostnad Extern revisor	16 000	0
Uppl kostn räntor	23 116	35 959
Uppl kostn vatten	8 308	0
Uppl kostnad Sophämtning	6 713	0
Uppl kostnad arvoden	70 850	61 250
Beräknade uppl. sociala avgifter	22 261	19 245
Förutbet hyror/avgifter	268 037	288 290
Summa	520 791	419 338

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 307 727	11 307 727

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens intäkter, som består av avgifter och hyror ska täcka kostnader för drift och underhåll samt lånekostnader. Taxebundna kostnader för uppvärmning, varmvatten, vatten, el och renhållning fortsätter att öka. Från och med 2025 ökar priset på fjärrvärme med 9%, vatten och avlopp med 14%, elnätsavgiften med 12,6% och energiskatten med 1,40 öre/kWh.

Utifrån ovanstående och kommande behov av underhåll och utbyte av diverse utrustning har styrelsen beslutat att höja avgifter med 9% fr o m 2025-04-01. Prisjustering på hyresobjekt sker med 3% fr o m 2025-04-01.

Utifrån räntekostnader och ett fortgående osäkert ränteläge har styrelsen beslutat om en extra amortering på våra lån under 2025.

Den överenskommelse som träffats mellan Drakfastigheter och föreningen gällande utbyte av staketet mot Tomtegränds servicehus innebär att föreningen får stå för vissa kostnader. Motiveringen är att Drakfastigheter endast ser det nödvändigt att ha staket på den sträcka där det råder höjdskillnad. Styrelsen ser det som nödvändigt att ha staket i samma omfattning som nu för att undvika att folk genar över vår tomt. Styrelsen är eniga om att ta kostnaden för den del som inte Drakfastigheter är villig att ta.

Avloppsledningar har filmats med resultat att behov av spolning föreligger vilket kommer att genomföras 2025.

Underskrifter

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

Sundsvall

Bo Tommy Åsell
Styrelseledamot

Eva Ehn
Ordförande

Fanny Astner
Styrelseledamot

Ingemar Forsgren
Styrelseledamot

Max Lundmark
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Albin Tällberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

EVA EHN (SSN-validerad)

Undertecknare

Serienummer: 347a74d0dd00ca[...]c4bccbe673ae8

IP: 91.130.xxx.xxx

2025-04-24 10:18:51 UTC



FANNY ASTNER (SSN-validerad)

Undertecknare

Serienummer: ff2e384cb53bf4[...]f877688bcb595

IP: 92.32.xxx.xxx

2025-04-24 10:35:16 UTC



INGEMAR FORSGREN (SSN-validerad)

Undertecknare

Serienummer: 3e1bd587562145[...]792df4dab8791

IP: 92.32.xxx.xxx

2025-04-24 12:17:02 UTC



Bo Tommy Åsell (SSN-validerad)

Undertecknare

Serienummer: fd84b40fe79690[...]7d2242359b8bb

IP: 178.174.xxx.xxx

2025-04-24 14:12:58 UTC



MAX LUNDMARK (SSN-validerad)

Undertecknare

Serienummer: d76fdf2aea5df1[...]ae64fbf0fdfbb

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-04-24 14:42:20 UTC



ALBIN TÄLLBERG (SSN-validerad)

Undertecknare

Serienummer: bbe94add6e2475[...]e9ff3c445f235

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-04-24 16:00:30 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Roten för år 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 upp-lyser, 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. Risker 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 Brf Roten för år 2024 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 trygghetssätt.

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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 bostadsrättslagen.

Sundsvall det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Albin Tällberg

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ALBIN TÄLLBERG (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: bbe94add6e2475[...]e9ff3c445f235

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-04-24 16:55:53 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.