



# Årsredovisning 2018

Bf N:o 29 Roddaren u.p.a

Org. 702001-8029

RF  
AV  
AJ  
RV

# Innehållsförteckning

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3  |
| Resultaträkning        | 6  |
| Balansräkning          | 7  |
| Kassaflödesanalys      | 9  |
| Noter                  | 10 |
| Underskrifter          | 13 |

Kontaktinformation  
Bf N:o 29 Roddaren u.p.a  
Indedalsgatan 17, 112 33 STOCKHOLM  
[styrelsen@roddaren29.se](mailto:styrelsen@roddaren29.se) | [www.roddaren29.se](http://www.roddaren29.se)

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Tel: 010-175 71 00 (kundtjänst)  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

JK  
JF AJ  
RV

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet**, Inedal 7 i Stockholms kommun förvärvades 1910-02-14.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Kronobergsgatan 22 och Inedalsgatan 17. Fastigheten byggdes 1911 och har värdeår 1929.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 034 kvm, varav 1 994 kvm utgör lägenhetsyta 40 kvm utgör lokalyta. I föreningen finns inga parkeringsplatser eller garage.

### Lägenhetsfördelning

8 st 1 rum och kök  
24 st 2 rum och kök  
1 st 3 rum och kök  
1 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är alla upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har två uthyrda förråd.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos IF Skadeförsäkring AB. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

**Underhållsplan** Under hösten 2018 beställdes en underhållsplan av bolaget Perfecta AB – som presenterades för styrelsen i februari 2019. Denna underhållsplan för 20 år kommer användas löpande som ett verktyg och därmed vara ett levande dokument som styrelsen använder för att ta proaktiva beslut gällande fastighetens underhåll

| Tidigare års genomförda åtgärder | År   |
|----------------------------------|------|
| OVK-Besiktning                   | 2017 |

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 1910-03-07 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2014-10-27. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 45 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som utträtt under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 45. Under året har 3 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-06-12 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| Jenny Forsell   | ledamot/ordf.  |
| Anton Jansson   | ledamot/kassör |
| Josefin Viklund | ledamot        |
| Kim Ålerman     | suppleant      |
| Ranja Vardali   | suppleant      |

Josefin Viklund har avgått från styrelsen.

Till **revisor** har Per Carlson, Conseil Revision AB valts. Till **intern revisor** har Christer Svensson valts.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

RC  
FFAJ  
RV



## Händelser under räkenskapsåret

Året har genomförts av styrelsens omfattande projekt att arbeta för att vi ska bli en modern och förstklassig bostadsförening med effektiva arbetsprocesser och effektiv kommunikation – både med medlemmar och leverantörer.

Från och med den 1 mars 2018 har grannföreningen inte någon access till vårt soprum och alla våra sopor hämtas från Inedalsgatan 17 – på inrådan av konsult från Ren och Nord - pga. högre trappsteg mot Kronobergsgatan än mot Inedalsgatan. Styrelsen har även beställt tjänsten matavfall - i vårt arbete för att vara en bostadsförening med miljön i åtanke. Denna tjänst kommer att starta under våren 2019.

Erik Forssén och sambo har både kunskap och stort intresse för trädgård och ansvarar sedan våren 2017 för föreningens rabatter och övrig gröniska på innergården. Självklart hjälps alla medlemmar åt vid vår- och höststädning för att ta hand om innergården och dess rabatter.

Under 2018 har Energiekonomi AB genomfört en injustering av radiatorer i samtliga lägenheter, något som kommer att följas upp igen vid ett tillfälle under våren 2019. Injusteringen i kombination med ERAB Comprobo-överordnat styrsystem med larmhantering, för att kunna reglera värmen effektivt för en jämnare inomhustemperatur, tror styrelsen ska kunna förbättra klimatet i fastigheterna.

Hösten 2018 valdes även Energiekonomi AB som leverantör för utbyte av stamventiler i båda fastigheternas källare. Dessa kommer att bytas ut under våren 2019 – då arbetet inte kan utföras under vinterhalvåret.

**Föreningens resultat** för år 2018 är -90 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var -175 Kkr. Förändringen beror främst på ökade intäkter i form av årsavgifter.

Under verksamhetsåret har föreningens enskilt största kostnadspost varit fjärrvärmekostnaden och den har under år 2018 ökat något jämfört med 2017.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna höjdes fr.o.m. 1 januari 2018 med 10% bl.a. på grund av att föreningens avgifter hade legat på samma nivå i mer än 30 år vilket inte är försvarbart ur ett ekonomiskt perspektiv med tanke på inflation och ränteläget på marknaden. I samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade föreningen om oförändrade årsavgifter under 2019.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

| Genomförd åtgärd           | Kkr |
|----------------------------|-----|
| Injustering av värmesystem | 49  |

**Planerat underhållsbehov** av fastigheten ses i tabellen nedan.

Till det planerade underhållet samlas medel via en årlig avsättning till föreningens underhållsfond med minst 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens hus. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

| Planerad åtgärd                       | År          | Kostnad /Kkr. |
|---------------------------------------|-------------|---------------|
| Förstudie - rör och stammar           | 2019        | 30-40         |
| Renovering av fönster & balkongdörrar | 2019        | 700           |
| Fasadrenovering                       | 2019/2020   | 1 500         |
| Underhålla av stammar                 | Ej beslutat | 200           |
| Renovering av golv i källare          | Ej beslutat | -             |
| Byte av el-stigare                    | Ej beslutat | -             |

RF  
AJ  
RV

## Förändring Eget kapital

|                                | Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter | Balkongfond | Yttrefond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt    |
|--------------------------------|---|-------------|-----------|---------------------|----------------|-----------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b> | 1 828 239                                 | 98 480      | 701 425   | -16 721             | -175 337       | 2 436 086 |
| Resultatdisp enl stämman:      |   |             |           |                     |                |           |
| Avsättning till yttre fond     |   |             | 13 060    | -13 060             |                |           |
| Avsättning till balkongfond    |   | 16 320      |           | -8 160              |                | 8 160     |
| Balanseras i ny räkning        |   |             |           | -175 337            | 175 337        |           |
| Årets resultat                 |   |             |           |                     | -89 947        | -89 947   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | 1 828 239                                 | 114 800     | 714 485   | -213 278            | -89 947        | 2 354 299 |

## Flerårsöversikt

|   | 2018  | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|-------|------|------|------|
| Nettoomsättning, Kkr                                | 1 035 | 958  | 978  | 935  |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr              | -90   | -175 | -122 | 37   |
| Soliditet, %  | 81,6  | 87,5 | 84,2 | 85,2 |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 483   | 439  | 439  | 439  |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr                     | 86    | 87   | 88   | 89   |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr                  | 110   | 110  | 110  | 110  |
| Genomsnittlig skuldränta, % *                       | 2,16  | 3,23 | 3,55 | 3,69 |
| Fastighetens belåningsgrad, % **                    | 7,9   | 7,7  | 7,4  | 7,1  |

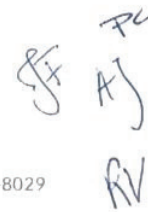
\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

|  |          |
|--|----------|
| Förslag till behandling av föreningens resultat: |          |
| Balanserat resultat                              | -213 278 |
| Årets resultat                                   | -89 947  |
|  | <hr/>    |
|  | -303 225 |
| Styrelsen föreslår att:                          |          |
| Till yttre fond avsätts                          | 13 060   |
| I ny räkning överföres                           | -316 285 |
|  | <hr/>    |
|  | -303 225 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.


  
SF
   
AJ
   
RV
   
PC

## RESULTATRÄKNING

|   |     | 2018-01-01        | 2017-01-01        |
|---|-----|-------------------|-------------------|
|   | Not | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>                    |     |                   |                   |
| Årsavgifter och hyresintäkter                     | 2   | 1 028 908         | 952 597           |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3   | 6 105             | 5 115             |
| <b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>              |     | <b>1 035 013</b>  | <b>957 712</b>    |
| <br>  |     |                   |                   |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                   |                   |
| Driftkostnader                                    | 4   | -848 114          | -817 348          |
| Övriga externa kostnader                          | 5   | -138 143          | -144 953          |
| Personalkostnader                                 | 6   | -32 854           | -33 355           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -102 514          | -132 903          |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                  |     | <b>-1 121 625</b> | <b>-1 128 559</b> |
| <br>  |     |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-86 612</b>    | <b>-170 847</b>   |
| <br>  |     |                   |                   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                   |                   |
| Ränteintäkter                                     |     | 1 341             | 1 466             |
| Räntekostnader                                    |     | -4 676            | -5 956            |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-3 335</b>     | <b>-4 490</b>     |
| <br>  |     |                   |                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-89 947</b>    | <b>-175 337</b>   |
| <br>  |     |                   |                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-89 947</b>    | <b>-175 337</b>   |



## BALANSRÄKNING

|  |            | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|--|------------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              | <b>Not</b> |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |            |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | 7          | 2 172 297        | 2 259 366        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 8          | 0                | 15 445           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>2 172 297</b> | <b>2 274 811</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |            |                  |                  |
| Andelar i koncernföretag                       |            | 2 800            | 2 800            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>2 800</b>     | <b>2 800</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>2 175 097</b> | <b>2 277 611</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |            |                  |                  |
| Kundfordringar                                 |            | 6 610            | 7 253            |
| Aktuell skattefordran                          |            | 4 576            | 5 324            |
| Övriga fordringar                              |            | 4 529            | 5 473            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 9          | 42 812           | 35 373           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>58 527</b>    | <b>53 423</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |            | <b>656 121</b>   | <b>457 301</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>714 648</b>   | <b>510 724</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>2 889 745</b> | <b>2 788 335</b> |

SF KJ RC  
RW

## BALANSRÄKNING

|  | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              | 1 828 239        | 1 828 239        |
| Yttre fond                                   | 714 485          | 701 425          |
| Balkongfond/Reservfond                       | 114 800          | 98 480           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>2 657 524</b> | <b>2 628 144</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                  |                  |
| Balanserad vinst eller förlust               | -213 278         | -16 721          |
| Årets resultat                               | -89 947          | -175 337         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-303 225</b>  | <b>-192 058</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>2 354 299</b> | <b>2 436 086</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 10               |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 170 321          | 172 149          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>170 321</b>   | <b>172 149</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                  |                  |
| Kortfristig del av långfristiga skulder      | 1 828            | 1 828            |
| Leverantörsskulder                           | 43 598           | 89 334           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 319 699       | 88 938           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>365 125</b>   | <b>180 100</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>2 889 745</b> | <b>2 788 335</b> |

JF AJ RV



## KASSAFLÖDESANALYS

|   | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                          |                          |
| Rörelseresultat   | -86 612                  | -170 847                 |
| Justeringar för avskrivningar   | 102 514                  | 132 903                  |
| Erhållen ränta mm   | 1 341                    | 1 466                    |
| Erlagd ränta  | -4 676                   | -5 956                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>12 567</b>            | <b>-42 434</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                                   |                          |                          |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar  | 643                      | -4 253                   |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar  | -6 495                   | 45 183                   |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder  | -45 736                  | 89 334                   |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder  | 231 509                  | -232 404                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>   | <b>192 488</b>           | <b>-144 574</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                          |                          |
| Amortering långfristiga lån   | -1 828                   | -1 828                   |
| Balkongfond   | 8 160                    | 0                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>  | <b>6 332</b>             | <b>-1 828</b>            |
| <b>Förändring av likvida medel</b>  | <b>198 820</b>           | <b>-146 402</b>          |
| Likvida medel vid årets början  | 457 301                  | 603 703                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>656 121</b>           | <b>457 301</b>           |

JF AJ  
RV

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Värderingsprinciper m.m.*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader 50år, 2%  
Fastighetsförbättringar 5%  
Inventarier/installationer 5%  
Stambyte 2%  
Bredband 10%

#### *Fastighetsskatt/fastighetsavgift*

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### *Yttre fond*

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

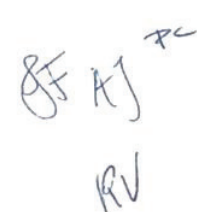
### Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Årsavgifter och hyresintäkter       | 2018      | 2017    |
|-------|-------------------------------------|-----------|---------|
|       | Årsavgifter bostäder                | 961 400   | 873 999 |
|       | Hyresintäkter lokaler               | 18 241    | 20 200  |
|       | Bredband                            | 44 640    | 44 640  |
|       | Balkongavgift                       | 0         | 8 160   |
|       | Övriga intäkter                     | 4 627     | 5 598   |
|       | Summa årsavgifter och hyresintäkter | 1 028 908 | 952 597 |

EF  
AJ  
PC  
AV

## NOTER

|              |   |                |                |
|--------------|---|----------------|----------------|
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga rörelseintäkter</b>           | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|              | Utdelning Brandkontoret                 | 6 105          | 5 115          |
|              | <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>     | <b>6 105</b>   | <b>5 115</b>   |
| <b>Not 4</b> | <b>Driftkostnader</b>                   | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|              | Fastighetsskötsel                       | 44 618         | 53 014         |
|              | Städ och entrémattor                    | 19 500         | 21 769         |
|              | Fastighetsel                            | 49 309         | 40 690         |
|              | Fjärrvärme                              | 266 766        | 262 016        |
|              | OVK                                     | 5 750          | 17 713         |
|              | Vatten                                  | 46 354         | 44 205         |
|              | Sophämtning                             | 28 632         | 43 859         |
|              | Försäkringspremier                      | 59 225         | 49 498         |
|              | Fastighetsskatt/avgift                  | 53 108         | 52 360         |
|              | Försäkringsskador                       | 9 875          | 0              |
|              | Bredband/Stadsnät                       | 46 500         | 46 500         |
|              | Kabel-tv                                | 26 850         | 26 189         |
|              | Reperation och underhåll                | 165 017        | 136 507        |
|              | Övriga driftkostnader                   | 26 610         | 23 028         |
|              | <b>Summa driftkostnader</b>             | <b>848 114</b> | <b>817 348</b> |
| <b>Not 5</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>         | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|              | Kontorsmaterial                         | 495            | 1 077          |
|              | Revisionsarvode                         | 17 969         | 17 719         |
|              | Styrelsemöten, medlemsmöten & årsstämma | 17 289         | 2 696          |
|              | Arvode ekonomisk förvaltning            | 52 718         | 93 159         |
|              | IT-Tjänster                             | 2 726          | 12 111         |
|              | Konsultarvode                           | 37 500         | 0              |
|              | Bankkostnader                           | 2 335          | 2 149          |
|              | Övriga administrativa kostnader         | 7 111          | 16 042         |
|              | <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b>138 143</b> | <b>144 953</b> |
| <b>Not 6</b> | <b>Personalkostnader</b>                | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|              | Styrelsearvode                          | 24 999         | 25 500         |
|              | Sociala kostnader                       | 7 855          | 7 855          |
|              | <b>Summa personalkostnad</b>            | <b>32 854</b>  | <b>33 355</b>  |


  
 RF AJ
   
 RV

## NOTER

### Noter till balansräkningen

|               |  |                          |                          |                   |                   |
|---------------|--|--------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 7</b>  | <b>Byggnader och mark</b>  | <b>2018-12-31</b>        | <b>2017-12-31</b>        |                   |                   |
|               | Ingående anskaffningsvärde                                       | 5 346 349                | 5 346 349                |                   |                   |
|               | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                         | 5 346 349                | 5 346 349                |                   |                   |
|               | Årets avskrivningar  | -87 069                  | -110 703                 |                   |                   |
|               | <b>Utgående redovisat värde</b>                                  | <b>2 172 297</b>         | <b>2 259 366</b>         |                   |                   |
|               | Redovisat värde byggnader  | 1 773 297                | 1 860 366                |                   |                   |
|               | Redovisat värde mark   | 399 000                  | 399 000                  |                   |                   |
|               | <b>Summa redovisat värde</b>                                     | <b>2 172 297</b>         | <b>2 259 366</b>         |                   |                   |
|               | <i>Taxeringsvärde</i>  |                          |                          |                   |                   |
|               | Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:<br>varav byggnader: | 51 365 000<br>16 653 000 | 51 365 000<br>16 653 000 |                   |                   |
| <b>Not 8</b>  | <b>Installationer/Inventarier</b>                                | <b>2018-12-31</b>        | <b>2017-12-31</b>        |                   |                   |
|               | Ingående anskaffningsvärde                                       | 148 000                  | 148 000                  |                   |                   |
|               | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                         | 148 000                  | 148 000                  |                   |                   |
|               | Årets avskrivningar  | -15 445                  | -22 200                  |                   |                   |
|               | <b>Utgående redovisat värde</b>                                  | <b>0</b>                 | <b>15 445</b>            |                   |                   |
| <b>Not 9</b>  | <b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>              | <b>2018-12-31</b>        | <b>2017-12-31</b>        |                   |                   |
|               | If Försäkringsbolag  | 18 660                   | 0                        |                   |                   |
|               | Comhem   | 6 866                    | 6 712                    |                   |                   |
|               | Bredband2  | 3 917                    | 15 542                   |                   |                   |
|               | Förvaltning i Östersund AB / RBEkonomi                           | 13 369                   | 13 119                   |                   |                   |
|               | <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>        | <b>42 812</b>            | <b>35 373</b>            |                   |                   |
| <b>Not 10</b> | <b>Långfristiga skulder</b>                                      | <b>2018-12-31</b>        | <b>2017-12-31</b>        |                   |                   |
|               | Amortering inom 2 till 5 år                                      | 7 312                    | 7 312                    |                   |                   |
|               | Amortering efter 5 år  | 163 009                  | 164 837                  |                   |                   |
|               | <b>Summa långfristiga skulder</b>                                | <b>170 321</b>           | <b>172 149</b>           |                   |                   |
|               | <b>Kreditgivare</b>  | <b>Villkorsändring</b>   | <b>Ränta %</b>           | <b>Amortering</b> | <b>Skuld per</b>  |
|               |  |                          |                          | <b>2019</b>       | <b>2018-12-31</b> |
|               | Stadshypotek   | 2023-03-01               | 1,95                     | 1 828             | 172 149           |
|               | <b>Summa</b>   |                          |                          | <b>1 828</b>      | <b>172 149</b>    |
|               | Avgår kortfristig del  |                          |                          |                   | 1 828             |
|               | <b>Summa långfristiga skulder</b>                                |                          |                          |                   | <b>170 321</b>    |

GF AJ PC  
RV



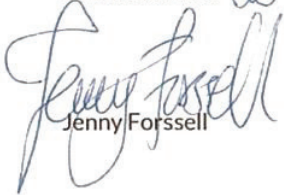
## NOTER

| Not 11 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2018-12-31     | 2017-12-31    |
|--------|---|----------------|---------------|
|        | Fjärrvärme och EL   | 42 838         | 43 754        |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 67 132         | 22 304        |
|        | Revision  | 15 000         | 15 000        |
|        | Upplupna räntor   | 269            | 454           |
|        | Förutbetalda årsavgifter                                  | 194 460        | 7 426         |
|        | <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>319 699</b> | <b>88 938</b> |

Övriga noter

| Not 12 | Ställda säkerheter              | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|--------|---------------------------------|------------------|------------------|
|        | Fastighetsinteckningar          | 1 927 000        | 1 927 000        |
|        | <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>1 927 000</b> | <b>1 927 000</b> |

Stockholm den 20-05-2019

  
Jenny Forssell

  
Anton Jansson

Ranja Vardali



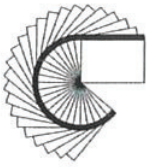
Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/5-2019.

Conseil Revision AB



Pär Carlsson

Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bf N:o 29 Roddaren u.p.a  
Org.nr. 702001-8029

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bf N:o 29 Roddaren u.p.a för år 2018.

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 2018 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.

#### 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 N:o 29 Roddaren u.p.a för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

#### **Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 20 maj 2019

Conseil Revision AB



Pär Carlson

Auktoriserad revisor