

2023
ÅRSREDOVISNING
Bostadsrättsförening
Brf Roddbåten

Ekonomiforvaltning.boservice@hsb.se



Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller HSB Boservice i Uppland AB.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Roddbåten i Enköping med säte i Enköping org.nr. 769634-4006 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Enköpings Bredsand 1:305	2017-01-01	2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1581

Totalt 24 objekt

1581

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 8 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Martina Nordin Lövgren	Ordförande
Tommy Eriksson	Ledamot
Richard Ngabonziza	Ledamot
Philip Strandqvist	Ledamot
Carl-Erik Eloranta	Ledamot
Linnéa Inerud	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Eriksson, Carl-Erik Eloranta och Linnéa Inerud.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas var för sig av Tommy Eriksson, Carl-Erik Eloranta och Philip Strandqvist.

Revisorer har varit: David Walman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Barbro Eriksson (sammankallande) och Tove Teller, valda vid föreningsstämman.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Boservice i Uppland AB - Ekonomisk förvaltning

Eon - Elavtal, el och nät

ENA Energi - Fjärrvärme

Telia - Kabel-TV, bredband

Folksam - Fastighetsförsäkringar

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med 50 %.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 477 125 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 3 076 274 kr. Inget planerat underhåll har genomförts för 2023. Underskottet beror på höga avskrivningar och höga drifts- och räntekostnader.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 9.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 294 848 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 63 243 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

Upplysning om förlust

Om verksamhetens resultat innebär en förlust, ska en bostadsförening lämna upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, allt enligt 6 kap. 3 a § andra stycket årsredovisningslagen (1995:1154).

För att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden så behöver föreningen höja årsavgifterna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Delvisa försök att åtgärda ljudisoleringsbrister i flera lägenheter under 2021-2023.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

När de nu påbörjade åtgärderna gällande ljud, värme och ventilation är klara, enligt plan i början av 2024, räknar inte föreningen med att behöva göra några större åtgärder de kommande 5 åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	134	170	174	85	234
Skuldsättning, kr/kvm	16 844	11 212	10 966	11 090	11 219
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	16 844	11 212	10 966	11 090	11 219
Räntekänslighet, %	16	18	18	19	19
Energikostnad, kr/kvm	171	164	158	164	91
Årsavgifter, kr/kvm	1 077	618	606	594	594
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	1 163	786	760	716	839
Nettoomsättning, tkr	1 838	1 242	1 201	1 132	1 326
Resultat efter finansiella poster, tkr	-477	-429	-349	-490	-276
Soliditet, %	55	65	66	66	65

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	36 255 000	0	0	36 255 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	231 605	0	63 243	294 848
S:a bundet eget kapital, kr	36 486 605	0	63 243	36 549 848
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 584 086	-428 945	-63 243	-3 076 274
Årets resultat, kr	-428 945	428 945	-477 125	-477 125
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 013 031	0	-540 368	-3 553 399
S:a eget kapital, kr	33 473 574	0	-477 125	32 996 449

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 63 243 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 076 274
Årets resultat, kr	-477 125
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 553 399

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-63 243
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 616 642

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 838 050	1 242 166
Summa rörelseintäkter		1 838 050	1 242 166
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-891 155	-579 943
Övriga externa kostnader	4	-97 096	-20 933
Personalkostnader och arvoden	5	-72 723	-78 253
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-623 589	-623 589
Summa rörelsekostnader		-1 684 563	-1 302 718
Rörelseresultat		153 487	-60 552
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		758	419
Räntekostnader och liknande resultatposter		-631 370	-368 812
Summa finansiella poster		-630 612	-368 393
Resultat efter finansiella poster		-477 125	-428 945
Resultat före skatt		-477 125	-428 945
Årets resultat		-477 125	-428 945

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	49 712 589	50 336 178
Pågående nyanläggning	9	9 119 513	555 155
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>58 832 102</u>	<u>50 891 333</u>
Summa anläggningstillgångar		58 832 102	50 891 333
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	5 615
Övriga fordringar	10	1 241 619	617 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	67 584	46 458
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 309 203</u>	<u>669 678</u>
Summa omsättningstillgångar		1 309 203	669 678
SUMMA TILLGÅNGAR		60 141 305	51 561 011

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 255 000	36 255 000
Fond för yttre underhåll		294 848	231 605
Summa bundet eget kapital		36 549 848	36 486 605
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 076 274	-2 584 086
Årets resultat		-477 125	-428 945
Summa ansamlad förlust		-3 553 399	-3 013 031
Summa eget kapital		32 996 449	33 473 574
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	17 946 763	13 243 236
Summa långfristiga skulder		17 946 763	13 243 236
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	8 683 308	4 483 332
Leverantörsskulder		68 481	6 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	446 304	354 274
Summa kortfristiga skulder		9 198 093	4 844 201
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 141 305	51 561 011

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-477 125	-428 945
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	623 589	623 589
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	146 464	194 644
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-133 474	-7 761
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	153 916	68 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten	166 906	255 299
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-8 564 358	-555 155
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 564 358	-555 155
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	8 903 503	389 121
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 903 503	389 121
Årets kassaflöde	506 051	89 265
Likvida medel vid årets början	609 343	520 078
Likvida medel vid årets slut	<u>1 115 394</u>	<u>609 343</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,29

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 8 483 tkr lån till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Inkomst/fastighetsskatt

Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäcker skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2018. Enligt gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostader fr o m första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsskatt under åren 2019 till och med 2034.

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Fastigheten förvärvades av ett bolag, en sk paketering 2016. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9 alternativ 2. Fastigheten har därmed ett redovisat värde med 5 367 050 kr. Det finns i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har som avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 703 196	977 328
Hysesintäkter p-platser	129 600	87 400
Överlåtelseavgift	2 626	4 832
EI	0	5 271
Värme	0	157 344
Övriga intäkter	2 628	9 991
Summa nettoomsättning	1 838 050	1 242 166

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	9 034	13 134
Serviceavtal	17 843	17 367
Sotning och rengöring kanaler	15 000	0
Besiktningkostnader	8 340	31 500
Snörenhållning	37 648	28 701
Förbrukningsmaterial	272	3 996
Reparationer	70 712	24 206
Elavgifter	21 884	12 390
Uppvärmning	163 919	161 492
Vatten och avlopp	84 990	86 076
Sophämtning	55 350	36 683
Fastighetsförsäkringar	38 194	34 908
Kabel-TV, bredband m.m	66 010	66 075
Administrativ förvaltning enligt avtal	52 310	53 302
Övriga externa tjänster, drift	230 426	5 150
Studie- och fritidsverksamhet	13 642	338
Medlems- och föreningsavgifter	4 780	0
Övriga driftskostnader	800	4 625
Summa driftkostnader	891 154	579 943

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	5 528
Kontorsmaterial och liknande	758	89
Telefon och porto	45	0
Bankkostnader	56 431	0
Konsultarvoden	26 499	2 066
Revisionsarvode extern revisor	13 363	13 500
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	-250
Summa övriga externa kostnader	97 096	20 933

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Styrelsearvoden	52 500	57 120
Arvoden föreningsrevisor	0	4 451
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	20 223	16 682
Summa personalkostnader och arvoden	72 723	78 253

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Av- och nedskrivningar

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Avskrivning byggnader	623 589	623 589
Summa av- och nedskrivningar	623 589	623 589

Not 7 Finansiella poster

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	758	419
Räntekostnader	-631 370	-368 812
Summa finansiella poster	-630 612	-368 393

Upplysningar till balansräkningen**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	47 677 432	47 677 432
Ingående avskrivning på byggnader	-3 117 954	-2 494 365
Årets avskrivningar, byggnader	-623 589	-623 589
Bokförda värden byggnader	43 935 889	44 559 478
Mark	5 776 700	5 776 700
Utgående redovisat värde byggnader och mark	49 712 589	50 336 178
Taxeringsvärde byggnad	18 400 000	18 400 000
Taxeringsvärde mark	2 173 000	2 173 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Pågående arbeten	9 119 513	555 155
Utgående redovisat värde	9 119 513	555 155

Pågående arbeten avser brister i värme, ventilation och ljudisolering.

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 115 394	609 343
Skattekonto	5 309	5 215
Löneförskott	3 047	3 047
Övriga fordringar	117 869	0
Summa övriga fordringar	1 241 619	617 605

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Sophämningskostnader	3 168	3 013
Försäkringspremier	27 894	24 256
Kabel-TV avgifter m.m.	3 382	11 013
Förvaltningsavtal	0	4 218
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	33 140	3 958
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	67 584	46 458

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	26 630 071	17 726 568
Summa långfristiga skulder	26 630 071	17 726 568

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	30 404 000	19 188 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	30 404 000	19 188 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp <u>2023-12-31</u>
Sparbanken 160-9	5,97	Rörligt	4 245 813
Sparbanken 262-6	1,89	2024-03-30	4 245 813
Sparbanken 265-9	1,97	2025-03-30	4 249 980
Sparbanken 370-0	1,61	2025-08-30	4 245 813
Sparbanken			1 999 921
Byggnadslån			7 642 731
Summa			26 630 071

Avgår kortfristig del (nästa års amortering)	-200 016
Avgår lån för omförhandling 2024	- 8 483 292

Totalt	17 946 763
---------------	-------------------

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år	15 970 671
--	------------

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	142 468	89 968
Arbetsgivaravgifter	44 763	24 541
Kostnader för förvaltningsavtal	11 409	2 652
Elavgifter	2 939	2 650
Uppvärmningskostnader	18 534	36 045
Kostnader för vatten och avlopp	0	26 110
Förutbetalda hyror och avgifter	164 671	144 645
Upplupna räntekostnader	61 520	650
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	27 013
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	446 304	354 274

Enköping, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Martina Nordin Lövgren

Tommy Eriksson

Richard Ngabonziza

Philip Strandqvist

Carl-Erik Eloranta

Min revisionsberättelse har lämnats

David Walman
Rävisor AB

Verifikat

Transaktion 09222115557514922372

Dokument

3439ÅR23

Signerare

David Walman (DW)

Identifierad med svenskt BankID som "David Oskar Petter Walman"

Rävisor AB

info@ravisor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "David Oskar Petter Walman"

Signerade 2024-04-11 09:27:26 CEST (+0200)

Martina Lövgren (ML)

Identifierad med svenskt BankID som "Martina Madelene Nordin Lövgren"

Brf Roddbåten

lovgren.martina@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Martina Madelene Nordin Lövgren"

Signerade 2024-04-12 09:27:12 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514922372

Tommy Eriksson (TE)

Identifierad med svenskt BankID som "Sten Tommy Eriksson"

Brf Roddbåten

millionvagen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sten Tommy Eriksson"

Signerade 2024-04-11 09:42:56 CEST (+0200)

Richard Ngabonziza (RN)

Identifierad med svenskt BankID som "RICHARD ISINGIZWE NGABONZIZA"

Brf Roddbåten

richardngabonziza123@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RICHARD ISINGIZWE NGABONZIZA"

Signerade 2024-04-11 10:28:45 CEST (+0200)

Philip Strandqvist (PS)

Identifierad med svenskt BankID som "Daniel Philip Strandqvist"

Brf Roddbåten

philip.strandqvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Daniel Philip Strandqvist"

Signerade 2024-04-15 21:49:52 CEST (+0200)

Carl-Erik Eloranta (CE)

Identifierad med svenskt BankID som "CARL-ERIK ELORANTA"

Brf Roddbåten

eloranta_999@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL-ERIK ELORANTA"

Signerade 2024-04-11 12:55:08 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Roddbåten i Enköping
769634-4006**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Roddbåten i Enköping för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Roddbåten i Enköping för år 2023.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2024-04-11



Rävisor AB
David Walman
Revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången.

I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen

under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).