

2023

Årsredovisning Brf Roddaren



Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftkostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftkostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftkostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Roddaren

789200-5716

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Roddaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter, Nolby 42:2, Nolby, 45:1, Nolby 45:2 och Nolby 1:110, bebyggdes 1970. Föreningen registrerades 1968-06-13 och den ekonomiska planen registrerades 1971-12-16. Fastigheten är belägen på Snickargränd 1-4, Älvgatan 14 och 16 och Affärsgatan 2 i Kvissleby. På fastigheten finns fyra bostadshus innehållande 138 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och fyra lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

15 st	1 rum och kök
77 st	2 rum och kök
43 st	3 rum och kök
3 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 9 488 m²

Total lokalyta: 110 m²

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor. Lokalvården har utförts av Städzon.

Avtal

Internetleverantör
Tv-leverantör
Hissar
Fjärrvärme
El-leverantör
Mätarkontroll
Avlopp
Elarbeten

Leverantör

SAPPA
SAPPA
Kone
Sundsvall Energi
Sundsvall Energi
Home Solution
Interspol
Elicentra

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2031.

Utförda underhållsåtgärder	År
Relining Snickargränd 3	2023
Byte till säkerhetsdörrar	2023
Dränering, snickargränd 3	2022
Dörrar till källartrappor	2022
Automatiska dörröppnare	2022
Översyn utemiljö	2021
Byte av brandluckor	2021
Underhåll fasader	2021
Asfaltering nya parkeringsplatser, Affärsgatan, Älvgatan	2021
Spolning avloppsledningar plus filmning	2021
Kodlås entrédörrar	2021
Översyn av fasader	2018-2020
Entrétak	2018
Målning av gunder	2018
Lagning ommålning torkrum, Snickargränd 3, 4, Älvgatan 16	2018
Belysning utemiljö/inomhus	2017-2019
Entredörrar	2017-2018
Byte av centralfläktar	2015-2016
Omläggning av tak	2015-2016
Renovering av avloppssystem	2012-2013
Underhållsplan	2012-2013
Systematiskt brandskyddsarbete	2012-2022
Underhållsplan för avloppssystem	2012-2022
Hissbyte, Älvgatan 16a och 16b	2011-2012
Renovering av tvättstugor	2011-2012
Utemiljön, Snickargränd 4 och Älvgatan 14-16	2010-2012
Ny belysning trapphus	2009
Nytt nyckelsystem	2008-2009
Nybyggnad garage 7 platser	2006
Fönsterbyten, inkl balkongdörrar	2006
Installation av bredband	2004
Nybyggnad 2 st sophus	2004
Målning av trapphusen	2004-2005
Renovering av balkonger	2002-2003
Fjärrvärmeanslutning	1999

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Kvissleby.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört byte av dörrar till säkerhetsdörrar.

Utöver det har föreningen även genomfört relining på Snickargränd 3.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 166 och vid räkenskapsårets slut 158.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-05-30 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Kim Mård Åsa Forsberg Kenth Danielsson Ronny Persson Bert Nordin	Ordförande Ledamot, sekreterare Ledamot Ledamot Ledamot (avgått under året)
Suppleant	Anders Leiderth Bertil Åström	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Lars Ljungström, Bokföringsgruppen HB Kenneth Croné, intern revisor Björn Johansson, intern revisorssuppleant
-----------	---

Valberedning	Lillemor Dahlqvist (sammankallande) Christian Bergman
--------------	--

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2007-07-19.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 401	6 101	5 883	5 789
Resultat efter finansiella poster	-1 077	926	-529	731
Soliditet (%)	19,0	23,7	19,1	21,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	597	580	563	563
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,4	89,9	90,7	92,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	226	195	199	185
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 581	1 612	1 642	1 672
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 600	1 630	1 661	1 692
Räntekänslighet (%)	2,7	2,8	3,0	3,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	189	170	132	163

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2023, vilket beror på omfattande underhållsarbete i form av byte av till säkerhetsdörrar och relining. Föreningen hade en kassabehållning på 6,9 mnkr per 2023-12-31 och har ett förväntat positivt kassaflöde enligt budgeten för 2024. Utöver det har föreningen höjt avgiften med 2 % från 1 jan 2024. Baserat på dessa uppgifter gör styrelsen bedömningen att underskottet inte har någon påverkan på föreningens möjligheter att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 225 245	2 176 312	609 643	925 844	4 937 044
Avsättning till fond för yttre underhåll		609 000	-609 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-307 435	307 435		0
Disposition av föregående års resultat:			925 844	-925 844	0
Årets resultat				-1 077 494	-1 077 494
Belopp vid årets utgång	1 225 245	2 477 877	1 233 922	-1 077 494	3 859 550

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 233 922
årets förlust	-1 077 494
	156 428

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	609 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-2 502 618
i ny räkning överföres	2 050 046
	156 428

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 400 857	6 100 996
Övriga rörelseintäkter		5 074	19 178
Summa rörelseintäkter		6 405 931	6 120 174
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 334 059	-3 968 763
Övriga externa kostnader		-225 267	-166 777
Personalkostnader	4	-210 168	-259 619
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-387 772	-401 178
Summa rörelsekostnader		-7 157 266	-4 796 337
Rörelseresultat		-751 335	1 323 837
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77 475	5 007
Räntekostnader och liknande resultatposter		-403 634	-403 000
Summa finansiella poster		-326 159	-397 993
Resultat efter finansiella poster		-1 077 494	925 844
Resultat före skatt		-1 077 494	925 844
Årets resultat		-1 077 494	925 844

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	13 076 633	13 419 593
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	1 688
Summa materiella anläggningstillgångar		13 076 633	13 421 281
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
Summa anläggningstillgångar		13 078 033	13 422 681
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 079	2 192
Övriga fordringar		193 426	194 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		107 991	0
Summa kortfristiga fordringar		309 496	196 601
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	6 943 350	7 228 396
Summa kassa och bank		6 943 350	7 228 396
Summa omsättningstillgångar		7 252 846	7 424 997
SUMMA TILLGÅNGAR		20 330 879	20 847 678

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 225 245	1 225 245
Fond för yttre underhåll		2 477 877	2 176 312
Summa bundet eget kapital		3 703 122	3 401 557
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 233 922	609 643
Årets resultat		-1 077 494	925 844
Summa fritt eget kapital		156 428	1 535 487
Summa eget kapital		3 859 550	4 937 044
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	14 887 194	11 756 139
Summa långfristiga skulder		14 887 194	11 756 139
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	290 584	3 712 227
Leverantörsskulder		493 025	221 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		800 526	220 454
Summa kortfristiga skulder		1 584 135	4 154 495
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 330 879	20 847 678

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 077 494	925 844
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		387 772	401 178
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-689 722	1 327 022
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-5 887	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-107 008	19 916
Förändring av leverantörsskulder		271 211	-210 972
Förändring av kortfristiga skulder		580 073	-544 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten		48 667	591 936
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-43 125	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-43 125	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-290 588	-290 592
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-290 588	-290 592
Årets kassaflöde		-285 046	301 344
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 228 396	6 927 052
Likvida medel vid årets slut		6 943 350	7 228 396

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten och renhållning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	120 år
Fastighetsförbättringar	10/20 år
Värmeanläggning	50 år
Garage/parkering	25 år
Hissanläggning	35 år
Fönster	33 år
Markanläggning	10/30 år
Inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, till exempel avkastning på en del placeringar och ev. reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme och vatten.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	5 666 016	5 503 861
Hyror parkering	95 044	92 846
Hyror garage	104 085	99 600
Hyror förråd	2 016	2 211
Kabel-TV intäkter	296 424	230 722
Gemensamhetsel	222 799	149 725
Serviceavgift, övrigt debiterade avgifter, öresutjämning	10 010	11 064
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 464	10 868
Avgift andrahandsuthyrning	0	99
	6 400 858	6 100 996

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	348 049	373 288
Periodiskt underhåll	2 502 618	307 435
Fastighetskötsel entreprenad	200 307	265 172
Städning entreprenad	60 804	58 281
Uppvärmningskostnad	1 252 703	1 113 076
Vatten- och avloppsavgifter	454 956	418 409
Elavgifter (inkl avläsning)	459 630	368 023
Renhållning	270 322	278 653
Snöröjning och sandning	134 587	177 287
Förbrukningsinventarier/materiel	18 890	54 957
Fastighetsförsäkringar	179 287	159 926
Försäkringar, övrigt	46 509	43 098
Kabel-TV, bredband och telefoni	301 237	246 998
Fastighetskatt, fastighetsavgift	104 160	104 160
	6 334 059	3 968 763

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Arvode till styrelsen och internrevisor	149 988	140 700
Löner	34 280	89 905
Övriga ersättningar/förmåner	333	315
Sociala avgifter enligt lag och avtal	25 568	28 699
	210 169	259 619

Föreningen har haft anställda.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 770 482	29 770 482
Årets anskaffning	43 125	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 813 607	29 770 482
Ingående avskrivningar	-16 350 889	-15 952 558
Årets avskrivningar	-386 084	-398 331
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 736 973	-16 350 889
Utgående redovisat värde	13 076 634	13 419 593
Taxeringsvärden byggnader	28 096 000	28 096 000
Taxeringsvärden mark	6 400 000	6 400 000
	34 496 000	34 496 000
Bokfört värde byggnader	11 976 634	12 319 593
Bokfört värde mark	1 100 000	1 100 000
	13 076 634	13 419 593

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 135 000	18 135 000
	18 135 000	18 135 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	898 653	898 653
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	898 653	898 653
Ingående avskrivningar	-896 965	-894 117
Årets avskrivningar	-1 688	-2 848
Utgående ackumulerade avskrivningar	-898 653	-896 965
Utgående redovisat värde	0	1 688

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	1 400	1 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 400	1 400
Utgående redovisat värde	1 400	1 400

Not 9 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Nordea	857 581	0
Nordea sparkonto	1 523 316	0
SBAB sparkonto	4 552 390	0
Handelsbanken SBC	10 063	6 173 668
Räntekonto SBC	0	1 054 728
	6 943 350	7 228 396

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,92	2028-06-01	661 398	701 482
Stadshypotek	2,33	2026-09-01	1 455 080	1 491 080
Stadshypotek	1,92	2028-06-01	661 412	701 500
Stadshypotek	3,18	2025-12-01	1 645 000	1 665 000
Stadshypotek	2,80	2027-03-30	748 600	768 600
Stadshypotek	2,80	2027-03-30	832 600	841 800
Stadshypotek	2,80	2027-03-30	834 048	843 264
Stadshypotek	2,73	2027-03-30	1 270 000	1 290 000
Stadshypotek	1,34	2026-06-30	1 404 000	1 420 000
Stadshypotek	1,74	2031-09-01	1 261 881	1 281 877
Stadshypotek	4,01	2026-04-30	3 441 639	3 481 643
Stadshypotek	1,39	2026-10-30	962 120	982 120
			15 177 778	15 468 366
Kortfristig del av långfristig skuld			290 584	3 712 227

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 13 724 858 kr.

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Kommande års förväntade amortering är 290 584 kr.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kim Mård
Ordförande

Åsa Forsberg

Kenth Danielsson

Ronny Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lars Ljungström
Extern revisor

Kenneth Croné
Intern revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen Roddaren, org.
nr 789200-5716

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Roddaren för 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. Vi har utfört revisionen enligt god
revisionssed i Sverige. Det innebär att vi har planerat och
utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga
avseenden en rättvisande bild av Brf Roddaren:s finansiella
ställning per den 31 december 2023.

*Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat
– och balansräkningen*

Lars Ljungström

Extern revisor

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört
en revision av förslaget till disposition beträffande
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för 2023.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om
förslaget till disposition av föreningens resultat och om
förvaltningen på grundval av vår revision. Revisionen är
utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till vårt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner har vi använt bostadsrättslagen och
föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi
utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig
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 vi inhämtat är tillräckliga och
ändamålsenliga för våra uttalanden.

Uttalanden

*Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets resultat
och tidigare års balanserade vinst enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.*

Sundsvall 2024-04-

Kenneth Croné

Intern revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 1 pages before this page
Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 1 sider før denne side

Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida

KENNETH CRONÉ

fdef4cbc-d07f-4f47-a9df-f854d62dfb55 - 2024-04-24 18:34:06 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 9a5c6c9e-9e8a-4880-b97e-6da8f6e1c17b - SE

LARS LJUNGSTRÖM

e3996620-936e-4f70-a5fe-c0a9afe8cf23 - 2024-04-25 11:05:40 UTC +03:00
BankID / Freja eID - ece03c28-7869-4a60-bbca-6450e179553e - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor