



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Roddbåten i Enköping med säte i Enköping org.nr. 769634-4006 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2017-09-20.

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. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-09-01.

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	Fr.o.m.	T.o.m.
Annika Stange	Ordförande	2020-07-17	2022-05-17
Jajje Josefsson	Ordförande	2022-05-17	2022-12-13
Jonathan Adolfsson	Ordförande	2022-12-13	
Jonathan Adolfsson	Ledamot	2022-04-19	
Jonathan Adolfsson	Suppleant	2021-09-01	2022-04-19
Barbro Eriksson	Ledamot	2022-04-19	2022-12-13
Tommy Eriksson	Ledamot	2022-12-13	
Charlotte Lund	Ledamot	2022-04-19	2022-05-16
Viktoria Andersson	Ledamot	2019-05-20	2022-06-02
Mattias Östmar	Ledamot	2022-12-13	
Madeleine Åhs	Ledamot	2022-06-02	
Madeleine Åhs	Suppleant	2022-04-19	2022-06-02
Pernilla Näsfors Östmar	Ledamot	2022-06-02	2022-12-13
Pernilla Näsfors Östmar	Suppleant	2022-12-13	
Ludvig Bengtsson	Ledamot	2019-09-04	2022-04-19
Freddie Olsson	Ledamot	2020-07-17	2022-01-17
Tove Teller	Ledamot	2022-04-19	
Moa Renström	Suppleant	2021-09-01	2022-04-19
Jonas Orveby	Suppleant	2022-04-19	2022-12-13
Linnéa Karolina Inerud	Suppleant	2022-12-13	

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jonathan Adolfsson, Tommy Eriksson, Tove Teller, Madeleine Åhs och Mattias Östmar.

Firman tecknas enligt ovan av Var för sig.

Revisorer har varit: David Walman vald av föreningen.

Valberedning har varit: Jonas Wreder (sammanställande) samt Carl-Erik Eloranta valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-04. Extra stämmor hölls 2022-06-01 pga komplettering av årsredovisningen samt 2022-11-23 pga stadgeändring och ny styrelsesammansättning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

2022 har präglats av att hantera de åtgärdsförelägganden som föreningen fått av kommunen gällande brister i ljudisoleringen i vår fastighet.

I maj fick vi beskedet från Tingsrätten att BRF Roddbåten och M-hus inte är avtalsparter för entreprenaden att bygga vår

fastighet. Det innebär att vi under året fått räkna med att betala åtgärderna för alla brister som upptäckts själva med egna banklån och motsvarande avgiftshöjningar för att betala ränta och amorteringar på dem. Årsavgifterna höjdes med 2% i januari 2022 och har under året sedan varit oförändrade.

I juni hade vi obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av vår fastighet. Alla lägenheter blev underkända pga igensatta insektsnät som hindrat inflödet av luft. De har nu tagits bort på nästan alla ställen på fastigheten, utom på ett par svåråtkomliga ställen. Dessa, samt ytterligare åtgärder för att kunna få godkänd OVK kommer att göras i början av 2023.

I september genomförde föreningen besiktning av fastigheten. Den skulle enligt normalt bygglovsförfarande ha gjorts för flera år sedan, ledd av den ursprungliga byggherren. Besiktningen dokumenterade de brister som upptäckts av boende sedan inflyttning 2018.

Från och med oktober påbörjades konkreta åtgärder för att hantera brister i värme och ventilation med stöd av extern byggprojektledare och underentreprenörer parallellt med att åtgärder för brister i ljudisolering testades i en pilotlägenhet. I oktober 2022 inkom ett åtgärdsföreläggande med vite från Miljö- och byggnadsförvaltningen i Enköpings kommun, som satte en tidsgräns för åtgärder till januari 2024.

Inför 2023 har styrelsen efter att ha gjort egna beräkningar av uppskattade byggkostnader och i samtal med vår byggprojektledare Wahlros, HSB Boservice och Sparbanken i Enköping beslutat att höja avgifterna med 50 procent för att täcka kostnaderna för åtgärderna. Från januari 2023 inkluderas också värmeavgiften i ordinarie årsavgift. Parkeringsavgiften höjdes till 450 kr i oktober 2022.

I december upptäcktes i samband med åtgärderna för ljudisolering i pilotlägenheten tidigare okända brister i isoleringen av el- och ventilationsdragningar som påverkar brandskyddet. Dessa måste därför också åtgärdas i samband med de planerade åtgärderna för ljudisoleringen. En lösning för detta har tagits fram tillsammans med byggprojektledare, underleverantörer och brandskyddskonsulter.

Utöver ordinarie årsstämma i april hölls två extrastämmor, i juni respektive november. I samband med dessa ändrades styrelsens sammansättning och rollfördelning. Fyra lägenheter har sålts under året.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Boservice i Uppland AB	Ekonomisk förvaltning
Kolarviks sten trädgård	Snöröjning
E:on	Elavtal, el och nät
Ena Energi	Fjärrvärme
Vafab Miljö AB	Renhållning
Telia	KabelTV/bredband
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkringar

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 428 945 kr. Den ansamlad förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 3 013 031 kr. Underskottet är hänförligt till årets avskrivningar.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 231 605 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 63 243 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i den ekonomiska planen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Delvisa försök att åtgärda ljudisoleringsbrister i flera lägenheter under 2021-2022.

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

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 618 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 4 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	170	174	85	234	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 212	10 966	11 090	11 219	0
Räntekänslighet, %	18	18	19	19	0
Energikostnad, kr/kvm	164	158	164	91	0
Driftskostnad, kr/kvm	367	339	380	362	0
Årsavgifter, kr/kvm	618	606	594	594	0
Totala intäkter, kr/kvm	786	760	716	839	0
Nettoomsättning, tkr	1 242	1 201	1 132	1 326	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-429	-349	-490	-276	0
Soliditet, %	65	66	66	65	0

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	168 362	63 243	0	231 605
S:a bundet eget kapital, kr	36 423 362	63 243	0	36 486 605
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 172 172	-411 914	0	-2 584 086
Årets resultat, kr	-348 671	348 671	0	-428 945
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 520 843	-63 243	0	-3 013 031
S:a eget kapital, kr	33 902 519	0	0	33 473 574

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	-2 584 086
Årets resultat, kr	-428 945
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 013 031

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-63 243
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 076 274

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 242 166	1 200 868
Övriga rörelseintäkter	3	0	23 219
Summa rörelseintäkter		1 242 166	1 224 087
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-579 943	-535 925
Övriga externa kostnader	5	-20 933	-7 997
Personalkostnader och arvoden	6	-78 253	-87 980
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-623 589	-623 598
Summa rörelsekostnader		-1 302 718	-1 255 500
Rörelseresultat		-60 552	-31 413
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		419	424
Räntekostnader och liknande resultatposter		-368 812	-317 682
Summa finansiella poster		-368 393	-317 258
Resultat efter finansiella poster		-428 945	-348 671
Resultat före skatt		-428 945	-348 671
Årets resultat		-428 945	-348 671

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	50 336 178	50 959 767
Pågående nyanläggning	10	555 155	0
Summa materiella anläggningstillgångar		50 891 333	50 959 767
Summa anläggningstillgångar		50 891 333	50 959 767
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		5 615	-250
Övriga fordringar	11	617 605	525 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	46 458	47 614
Summa kortfristiga fordringar		669 678	572 651
Summa omsättningstillgångar		669 678	572 651
SUMMA TILLGÅNGAR		51 561 011	51 532 418

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 255 000	36 255 000
Fond för yttre underhåll		231 605	168 362
Summa bundet eget kapital		36 486 605	36 423 362
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 584 086	-2 172 172
Årets resultat		-428 945	-348 671
Summa ansamlad förlust		-3 013 031	-2 520 843
Summa eget kapital		33 473 574	33 902 519
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	13 243 236	12 804 111
Summa långfristiga skulder		13 243 236	12 804 111
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	4 483 332	4 533 336
Leverantörsskulder		6 595	43 152
Övriga skulder	14	0	9 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	354 274	240 221
Summa kortfristiga skulder		4 844 201	4 825 788
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 561 011	51 532 418

Kassaflödesanalys	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-428 945	-348 671
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	623 589	623 589
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	194 644	274 918
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-7 762	-15 580
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	68 416	81 643
Kassaflöde från den löpande verksamheten	255 298	340 981
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-555 155	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-555 155	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	389 121	-195 849
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	389 121	-195 849
Årets kassaflöde	89 264	145 132
Likvida medel vid årets början	520 078	374 946
Likvida medel vid årets slut	<u>609 342</u>	<u>520 078</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).

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 inga 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 kapitalintäker 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 bostäder 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

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	977 328	958 152
Hysesintäkter p-platser	87 400	71 000
Överlåtelseavgift	4 832	8 330
El	5 271	4 266
Värme	157 344	157 344
Övriga intäkter	9 991	1 776
Summa nettoomsättning	1 242 166	1 200 868

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	5 209
Försäkringsersättning	0	18 010
Summa övriga rörelseintäkter	0	23 219

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	13 134	0
Serviceavtal	17 367	4 896
Besiktningkostnader	31 500	0
Snörenhållning	28 701	26 650
Förbrukningsmaterial	3 996	3 368
Reparationer	24 206	24 915
Elavgifter	12 390	11 763
Uppvärmning	161 492	151 955
Vatten och avlopp	86 076	86 359
Sophämtning	36 683	43 750
Fastighetsförsäkringar	34 908	33 172
Kabel-TV, bredband m.m	66 075	70 305
Administrativ förvaltning enligt avtal	53 302	49 485
Övriga externa tjänster, drift	5 150	13 945
Studie- och fritidsverksamhet	338	7 122
Övriga driftskostnader	4 625	8 240
Summa driftkostnader	<u>579 943</u>	<u>535 925</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	5 528	5 979
Kontorsmaterial och liknande	89	1 168
Konsultarvoden	2 066	850
Revisionsarvode extern revisor	13 500	0
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	-250	0
Summa övriga externa kostnader	<u>20 933</u>	<u>7 997</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	57 120	56 760
Arvoden föreningsrevisor	4 451	13 388
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	16 682	17 832
Summa personalkostnader och arvoden	78 253	87 980

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Av- och nedskrivningar

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Avskrivning byggnader	623 589	623 598
Summa av- och nedskrivningar	623 589	623 598

Not 8 Finansiella poster

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	419	424
Räntekostnader	-368 812	-317 682
Summa finansiella poster	-368 393	-317 258

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	47 677 432	47 677 432
Ingående avskrivning på byggnader	-2 494 365	-1 870 776
Årets avskrivningar, byggnader	-623 589	-623 589
Bokförda värden byggnader	<u>44 559 478</u>	<u>45 183 067</u>
Mark	<u>5 776 700</u>	<u>5 776 700</u>
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>50 336 178</u>	<u>50 959 767</u>
Taxeringsvärde byggnad	18 400 000	13 000 000
Taxeringsvärde mark	2 173 000	1 679 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Pågående arbeten	<u>555 155</u>	0
Utgående redovisat värde	555 155	0
Pågående arbeten avser brister i värme, ventilation och ljudisolering.		

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2022-01-01</u>	<u>2021-01-01</u>
	<u>-2022-12-31</u>	<u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	609 343	520 078
Skattekonto	5 215	5 209
Löneförskott	3 047	0
Summa övriga fordringar	<u>617 605</u>	<u>525 287</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Sophämningskostnader	3 013	2 738
Försäkringspremier	24 256	13 988
Kabel-TV avgifter m.m.	11 013	11 013
Förvaltningsavtal	4 218	16 125
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	3 958	3 750
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	46 458	47 614

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	17 726 568	17 337 447
Summa långfristiga skulder	17 726 568	17 337 447

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	19 188 000	18 000 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	19 188 000	18 000 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2022-12-31</u>
Sparbanken 160-9	3,97	Rörligt	4 283 316
Sparbanken 262-6	1,89	2024-03-30	4 283 316
Sparbanken 265-9	1,97	2025-03-30	4 287 483
Sparbanken 370-0	1,61	2025-08-30	4 283 316
Summa			17 137 431

Avgår kortfristig del (nästa års amortering) -200 016

Avgår lån för omförhandling 2023 - 4 283 316

Totalt 12 654 099

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 16 137 351

Not 14 Övriga skulder

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	0	9 079
Summa övriga skulder	0	9 079

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Löner och arvoden	89 968	68 109
Arbetsgivaravgifter	24 541	21 698
Kostnader för förvaltningsavtal	2 652	0
Arvode revision	0	14 288
Elavgifter	2 650	1 035
Uppvärmningskostnader	36 045	19 468
Kostnader för vatten och avlopp	26 110	0
Förutbetalda hyror och avgifter	144 645	114 965
Upplupna räntekostnader	650	658
Övrigt upplupet och förutbetalt	27 013	0
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	354 274	240 221

Enköping, den dag som framgår av vår elektriska underskrift

Jonathan Adolfsson

Tommy Eriksson

Tove Teller

Madeleine Åhs

Mattias Östmar

Min revisionsberättelse har lämnats

David Walman
Rävisor AB

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 40573310-efe1-11ed-a5a8-8f7f865690e0

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-05-11

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Roddbåten i Enköping 7696344006

Ann Madeleine Åhs

madeleine-78@hotmail.se

Signerat: 2023-05-11 12:01 BankID Ann Madeleine Åhs

Bostadsrättsföreningen Roddbåten i Enköping 7696344006

Göran Jonathan Adolfsson

adolfsson.jonathan@gmail.com

Signerat: 2023-05-11 15:26 BankID JONATHAN ADOLFSSON

Bostadsrättsföreningen Roddbåten i Enköping 7696344006

Tove Margareta Birgitta Teller

tove_19@hotmail.com

Signerat: 2023-05-11 15:58 BankID TOVE TELLER

Bostadsrättsföreningen Roddbåten i Enköping 7696344006

Sten Tommy Eriksson

millionvagen@gmail.com

Signerat: 2023-05-11 16:02 BankID Sten Tommy Eriksson

Bostadsrättsföreningen Roddbåten i Enköping 7696344006

Erik Mattias Östmar

mattiasostmar@gmail.com

Signerat: 2023-05-12 09:35 BankID Erik Mattias Östmar

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
16274563582023_05_11_09_50_09.pdf	212.0 kB	9b0a e21b 591c 8f24 388c b0ef dfd0 1407 fbf3 2ee6 2e97 d864 de77 a3f3 c167 bd08

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-05-11	11:50	Skapat via API.
2023-05-11	12:01	Signerat Ann Madeleine Åhs, Bostadsrättsföreningen Roddbåten i Enköping Genomfört med: BankID av Ann Madeleine Åhs. IP: 212.112.58.210
2023-05-11	15:26	Signerat Göran Jonathan Adolfsson, Bostadsrättsföreningen Roddbåten i Enköping Genomfört med: BankID av JONATHAN ADOLFSSON. IP: 90.226.158.198
2023-05-11	15:58	Signerat Tove Margareta Birgitta Teller, Bostadsrättsföreningen Roddbåten i Enköping Genomfört med: BankID av TOVE TELLER. IP: 62.119.224.254

Händelser

2023-05-11	16:02	Signerat Sten Tommy Eriksson, Bostadsrättsföreningen Roddbåten i Enköping Genomfört med: BankID av Sten Tommy Eriksson. IP: 37.199.96.156
2023-05-12	09:35	Signerat Erik Mattias Östmar, Bostadsrättsföreningen Roddbåten i Enköping Genomfört med: BankID av Erik Mattias Östmar. IP: 194.218.38.226

ID:251789b0-f0e5-11ed-b0c6-0d6fcdd88d3b Status: Signerat av alla



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.17

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 2022.

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 2022-12-31 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 2022.

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 2023

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 251789b0-f0e5-11ed-b0c6-0d6fcdd88d3b

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-05-12

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Roddbåten i Enköping 7696344006

Walman David

info@ravisor.se

Signerat: 2023-05-12 18:51 BankID David Oskar Petter Walman

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
40573310-efe1-11ed-a5a8-8f7f865690e0.pdf	1.0 MB	3bdf 06b0 6e53 786b 1f65 6312 431f 3c68 5b88 07c4 2e5c 7039 2e2a e35b d1e7 562a
-5240691012023_05_12_16_50_42.pdf	46.8 kB	e44a 40a9 3ae1 7e6d b0c9 0415 53d7 9672 9051 279e dace 4583 20c3 6061 ad72 0765

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-05-12	18:50	Skapat via API.
2023-05-12	18:51	Signerat Walman David, Bostadsrättsföreningen Roddbåten i Enköping Genomfört med: BankID av David Oskar Petter Walman. IP: 151.177.211.63



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.17