2024

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 driftskostnader 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 driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna 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, d v s 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 förskottsinbetalda 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, d v s 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

2024

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/fb58ebf5-792d-4bf2-aa50-3cf3d88760bd
visma sign
www.vismasign.com

Styrelsen för Brf Roddaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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. Föreningens mark innehas med äganderätt

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	Leverantör
Internetleverantör	SAPPA
Tv-leverantör	SAPPA
Hissar	Kone
Fjärrvärme	Sundsvall Energi
El-leverantör	Jämtkraft AB
Mätarkontroll	Home Solution

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/fb58ebf5-792d-4bf2-aa50-3cf3d88760bd
visma sign
www.vismasign.com

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

Utförda underhållsåtgärder	År
Justering och asfaltering Snickargränd	2024
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 avloppsystem	2012-2013
Underhållsplan	2012-2013
Systematiskt brandskyddsarbete	2012-2022
Underhållsplan för avloppsystem	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 1 630 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.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/fb58ebf5-792d-4bf2-aa50-3cf3d88760bd
visma sign
www.vismasign.com

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Föreningen har under året genomfört justering av ytor och asfaltering på Snickargränd.

Utöver det har endast löpande underhåll genomförts under året.

Medlemsinformation
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 158 och vid räkenskapsårets slut 161.

Styrelse och revisorer
Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-05-28 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Kim Mård	Ordförande
	Åsa Forsberg	Ledamot, sekreterare
	Kenth Danielsson	Ledamot
	Ronny Persson	Ledamot
	Ann-Christin Persson	Ledamot
Suppleant	Anders Leiderth	
	Bertil Åström	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Lars Ljungström, Bokföringsgruppen HB
	Kenneth Croné, intern revisor
	Björn Johansson, intern revisorssuppleant
Valberedning	Christian Bergman (sammankallande)
	Bert Nordin

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

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	6 571	6 401	6 101	5 883
Resultat efter finansiella poster	1 206	-1 077	926	-529
Soliditet (%)	0,0	19,0	23,7	19,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	609	597	580	563
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,0	88,4	89,9	90,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	258	226	195	199
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 551	1 581	1 612	1 642
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 569	1 600	1 630	1 661
Räntekänslighet (%)	2,6	2,7	2,8	3,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	172	189	170	132

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/fb58ebf5-792d-4bf2-aa50-3cf3d88760bd
visma sign
www.vismasign.com

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 225 245	2 477 877	1 233 922	-1 077 494	**3 859 550**
Avsättning till fond för yttre underhåll		609 000	-609 000		**0**
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-2 502 618	2 502 618		**0**
Disposition av föregående års resultat:			-1 077 494	1 077 494	**0**
Årets resultat				1 199 239	**1 199 239**
Belopp vid årets utgång	**1 225 245**	**584 259**	**2 050 046**	**1 199 239**	**5 058 789**

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 050 045
årets vinst	1 199 239
	3 249 284

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	609 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-60 110
i ny räkning överföres	2 700 394
	3 249 284

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/fb58ebf5-792d-4bf2-aa50-3cf3d88760bd
visma sign
www.vismasign.com

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 570 597	6 400 857
Övriga rörelseintäkter		143	5 074
Summa rörelseintäkter		**6 570 740**	**6 405 931**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 235 776	-6 334 059
Övriga externa kostnader		-214 968	-225 267
Personalkostnader	4	-287 700	-210 168
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-389 319	-387 772
Summa rörelsekostnader		**-5 127 763**	**-7 157 266**
Rörelseresultat		**1 442 977**	**-751 335**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		159 180	77 475
Räntekostnader och liknande resultatposter		-402 918	-403 634
Summa finansiella poster		**-243 738**	**-326 159**
Resultat efter finansiella poster		**1 199 239**	**-1 077 494**
Resultat före skatt		**1 199 239**	**-1 077 494**
Årets resultat		**1 199 239**	**-1 077 494**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/fb58ebf5-792d-4bf2-aa50-3cf3d88760bd
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	12 687 314	13 076 633
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**12 687 314**	**13 076 633**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 400**	**1 400**
Summa anläggningstillgångar		**12 688 714**	**13 078 033**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	8 079
Övriga fordringar		218 707	193 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		161 518	107 991
Summa kortfristiga fordringar		**380 225**	**309 496**
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	8 287 636	6 943 350
Summa kassa och bank		**8 287 636**	**6 943 350**
Summa omsättningstillgångar		**8 667 861**	**7 252 846**
SUMMA TILLGÅNGAR		**21 356 575**	**20 330 879**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/fb58ebf5-792d-4bf2-aa50-3cf3d88760bd
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 225 245	1 225 245
Fond för yttre underhåll		584 259	2 477 877
Summa bundet eget kapital		**1 809 504**	**3 703 122**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 050 045	1 233 922
Årets resultat		1 199 239	-1 077 494
Summa fritt eget kapital		**3 249 284**	**156 428**
Summa eget kapital		**5 058 788**	**3 859 550**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	12 991 610	14 887 194
Summa långfristiga skulder		**12 991 610**	**14 887 194**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	1 895 584	290 584
Leverantörsskulder		560 749	493 025
Övriga skulder		8 497	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		841 347	800 526
Summa kortfristiga skulder		**3 306 177**	**1 584 135**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**21 356 575**	**20 330 879**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/fb58ebf5-792d-4bf2-aa50-3cf3d88760bd
visma sign
www.vismasign.com

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 199 239	-1 077 494
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		389 319	387 772
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**1 588 558**	**-689 722**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		11 623	-5 887
Förändring av kortfristiga fordringar		-78 808	-107 008
Förändring av leverantörsskulder		67 724	271 211
Förändring av kortfristiga skulder		45 773	580 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 634 870**	**48 667**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-43 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**-43 125**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-290 584	-290 588
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-290 584**	**-290 588**
Årets kassaflöde		**1 344 286**	**-285 046**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 943 350	7 228 396
Likvida medel vid årets slut		**8 287 636**	**6 943 350**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/fb58ebf5-792d-4bf2-aa50-3cf3d88760bd
visma sign
www.vismasign.com

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.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/fb58ebf5-792d-4bf2-aa50-3cf3d88760bd
visma sign
www.vismasign.com

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

	2024	**2023**
Årsavgifter	5 779 320	5 666 016
Hyror parkering	101 610	95 044
Hyror garage	101 083	104 085
Hyror förråd	1 632	2 016
Kabel-TV intäkter	320 671	296 424
Gemensamhetsel	184 116	222 799
Serviceavgift, övrigt debiterade avgifter, öresutjämning	33 854	10 010
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 783	4 464
Avgift andrahandsuthyrning	33 528	0
	6 570 597	**6 400 858**

Not 3 Driftskostnader

	2024	**2023**
Löpande underhåll	262 289	348 049
Periodiskt underhåll	60 110	2 502 618
Fastighetsskötsel entreprenad	278 120	200 307
Städning entreprenad	107 493	60 804
Uppvärmningskostnad	1 347 750	1 252 703
Vatten- och avloppsavgifter	555 521	454 956
Elavgifter (inkl avläsning)	573 891	459 630
Renhållning	270 264	270 322
Snöröjning och sandning	132 101	134 587
Förbrukningsinventarier/materiel	9 050	18 890
Fastighetsförsäkringar	183 166	179 287
Försäkringar, övrigt	26 190	46 509
Kabel-TV, bredband och telefoni	325 671	301 237
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	104 160	104 160
	4 235 776	**6 334 059**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/fb58ebf5-792d-4bf2-aa50-3cf3d88760bd
visma sign
www.vismasign.com

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Arvode till styrelsen och internrevisor	179 950	149 988
Löner	43 340	34 280
Arvoden övriga tjänster	47 940	333
Sociala avgifter enligt lag och avtal	16 470	25 568
	287 700	**210 169**

Föreningen har haft anställda.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 813 607	29 770 482
Årets anskaffning	0	43 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**29 813 607**	**29 813 607**
Ingående avskrivningar	-16 736 973	-16 350 889
Årets avskrivningar	-389 319	-386 084
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-17 126 292**	**-16 736 973**
Utgående redovisat värde	**12 687 315**	**13 076 634**
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	11 587 315	11 976 634
Bokfört värde mark	1 100 000	1 100 000
	12 687 315	**13 076 634**

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 135 000	18 135 000
	18 135 000	**18 135 000**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/fb58ebf5-792d-4bf2-aa50-3cf3d88760bd
visma sign
www.vismasign.com

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	898 653	898 653
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**898 653**	**898 653**
Ingående avskrivningar	-898 653	-896 965
Årets avskrivningar	0	-1 688
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-898 653**	**-898 653**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Nordea	1 547 160	857 581
Nordea sparkonto	549 460	1 523 316
SBAB sparkonto	1 181 679	4 552 390
SBAB placering	5 000 000	0
Handelsbanken	9 338	10 063
	8 287 637	**6 943 350**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/fb58ebf5-792d-4bf2-aa50-3cf3d88760bd
visma sign
www.vismasign.com

Not 10 Skulder till kreditinstitut
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,92	2028-06-01	621 314	661 398
Stadshypotek	2,33	2026-09-01	1 419 080	1 455 080
Stadshypotek	1,92	2028-06-01	621 324	661 412
Stadshypotek	3,18	2025-12-01	1 625 000	1 645 000
Stadshypotek	2,80	2027-03-30	728 600	748 600
Stadshypotek	2,80	2027-03-30	823 400	832 600
Stadshypotek	2,80	2027-03-30	824 832	834 048
Stadshypotek	2,73	2027-03-30	1 250 000	1 270 000
Stadshypotek	1,34	2026-06-30	1 388 000	1 404 000
Stadshypotek	1,74	2031-09-01	1 241 885	1 261 881
Stadshypotek	4,01	2026-04-30	3 401 639	3 441 639
Stadshypotek	1,39	2026-10-30	942 120	962 120
			14 887 194	**15 177 778**
Kortfristig del av långfristig skuld			1 895 584	290 584

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 13 434 274 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

Ann-Christin Persson

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

Lars Ljungström
Extern revisor

Kenneth Croné
Intern revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/fb58ebf5-792d-4bf2-aa50-3cf3d88760bd
visma sign
www.vismasign.com

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Roddaren för 2024.

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 2024.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat – 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 disposition beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för 2024.

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 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 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 2025-

Lars Ljungström

Extern revisor

Kenneth Croné

Intern revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/bbf9c7fc-6b5b-4fad-a109-92de6a091696
visma sign
www.vismasign.com

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