2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen
Roddbåten i Enköping

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Roddbåten i Enköping med säte i Enköping org.nr. 769634-4006 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 2023-12-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Enköping Bredsand 1:305	2017-09-22	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. 2025-09-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 581
Totalt 24 objekt		**1 581**

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.
Martina Nordin Lövgren	Ordförande		
Tommy Eriksson	Ledamot		
Viktoria Andersson	Ledamot	2024-12-30	
Viktoria Andersson	Suppleant		2024-12-30
Carl-Erik Eloranta	Ledamot		
Daniel Philip Strandqvist	Ledamot		2024-12-30
Daniel Philip Strandqvist	Suppleant	2024-12-30	2025-04-30
Richard Ngabonziza	Ledamot		2024-12-30
Mia Svensson	Suppleant		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Victoria Andersson, Mia Svensson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas var för sig av Tommy Eriksson, Viktoria Andersson, Martina Nordin Lövgren, Carl-Erik Eloranta.

Revisorer har varit: Cornelia Gustafsson från BoRevision i Sverige AB vald av föreningen.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 771 539 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 4 388 181 kr.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%. Styrlesen har beslutat att höja avgiften fr.o.m 2025-01-01 med 7% på grund av det fortsatta höga ränteläget och höga lån för att göra klart de ljudisoleringsåtgärder som behövdes.

Styrelsen har även beslutat att hyra ut 2 av de totalt 4 gästparkeringar till medlemmar inom förening för att få ett litet extra tillskott till kassan.

Styrelse har delat upp det stora lånet på ca: 16Mkr till 4 mindre lån och bundit dessa med lite olika bindingstid för att få ner räntekostnader och få lite säkerhet i ekonomin.
Detta lån avser då de ombyggnationer av ljudisolering, som nu är avklarat.

Kassaflödesanalys

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 negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Transaktion 09222115557547890509 Signerat MNL, CE, TE, VA, CG

Underhåll och investeringar
Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 358 091 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 209 477 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i den ekonomiska planen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 38 743 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Föreningen har ingen underhållsplan. Det finns just nu inga planer eller behov av några större underhållsprojekt för förening. Styrelse har kikat lite på införande av laddstolpar för bilar, men har bedömt den kostnaden för stor för tillfället.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Ljudisoleringsbrister i flera lägenheter är åtgärdade och godkänt av kommun.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

Transaktion 09222115557547890509 Signerat MNL, CE, TE, VA, CG

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	85	134	170	174	85
Skuldsättning, kr/kvm	18 282	16 844	11 212	10 966	11 090
Räntekänslighet, %	16	16	18	18	19
Energikostnad, kr/kvm	196	171	164	158	164
Årsavgifter, kr/kvm	1 121	1 077	618	606	594
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	100	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	1 310	1 163	786	760	716
Nettoomsättning, tkr	1 920	1 838	1 242	1 201	1 132
Resultat efter finansiella poster, tkr	-772	-477	-429	-349	-490
Soliditet, %	52	55	65	66	66

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.
- **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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader och avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 905 480 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 86 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften fr.o.m 2025-01-01 med 7%.

Transaktion 09222115557547890509 Signerat MNL, CE, TE, VA, CG

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	36 255 000	0	0	36 255 000
Underhållsfond, kr	294 848	0	63 243	358 091
S:a bundet eget kapital, kr	**36 549 848**	**0**	**63 243**	**36 613 091**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 076 274	-477 125	-63 243	-3 616 642
Årets resultat, kr	-477 125	477 125	-771 539	-771 539
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-3 553 399**	**0**	**-834 782**	**-4 388 181**
S:a eget kapital, kr	**32 996 449**	**0**	**-771 539**	**32 224 910**

* 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	-3 616 642
Årets resultat, kr	-771 539
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-4 388 181**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-209 477
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	38 743
Balanseras i ny räkning, kr	**-4 558 915**

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

Transaktion 09222115557547890509 Signerat MNL, CE, TE, VA, CG

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 919 529	1 838 050
Övriga rörelseintäkter	Not 3	150 974	0
Summa Rörelseintäkter		**2 070 502**	**1 838 050**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-689 925	-641 507
Övriga externa kostnader	Not 5	-54 703	-346 744
Personalkostnader	Not 6	-70 601	-72 723
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-867 747	-623 589
Summa Rörelsekostnader		**-1 682 977**	**-1 684 563**
Rörelseresultat		**387 526**	**153 487**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	448	758
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 159 513	-631 370
Summa Finansiella poster		**-1 159 065**	**-630 612**
Resultat efter finansiella poster		**-771 539**	**-477 125**
Resultat före skatt		**-771 539**	**-477 125**
Årets resultat		**-771 539**	**-477 125**

Transaktion 09222115557547890509 Signerat MNL, CE, TE, VA, CG

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	61 052 755	49 712 589
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	9 119 513
Summa Materiella anläggningstillgångar		**61 052 755**	**58 832 102**
Summa Anläggningstillgångar		**61 052 755**	**58 832 102**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 436	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	302 215	1 241 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	46 711	67 584
Summa Kortfristiga fordringar		**362 363**	**1 309 204**
Kassa och bank			
Kassa och bank		30 984	0
Summa Kassa och bank		**30 984**	**0**
Summa Omsättningstillgångar		**393 347**	**1 309 204**
Summa Tillgångar		**61 446 102**	**60 141 305**

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 255 000	36 255 000
Fond för yttre underhåll		358 091	294 848
Summa Bundet eget kapital		**36 613 091**	**36 549 848**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 616 642	-3 076 274
Årets resultat		-771 539	-477 125
Summa Ansamlad förlust		**-4 388 181**	**-3 553 399**
Summa Eget kapital		**32 224 910**	**32 996 449**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	12 192 137	17 946 763
Summa Långfristiga skulder		**12 192 137**	**17 946 763**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		16 693 933	8 683 308
Leverantörsskulder		48 993	68 481
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	44 110	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	242 019	446 304
Summa Kortfristiga skulder		**17 029 055**	**9 198 093**
Summa Skulder		**29 221 192**	**27 144 856**
Summa Eget kapital och skulder		**61 446 102**	**60 141 305**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	387 526	153 487
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	867 747	623 589
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**867 747**	**623 589**
Erhållen ränta	448	758
Erlagd ränta	-1 218 912	-631 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**36 809**	**146 464**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	10 377	-133 474
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-120 264	153 916
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-109 887**	**20 442**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-73 078**	**166 906**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 088 400	-8 564 358
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-3 088 400**	**-8 564 358**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	2 255 999	8 903 503
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**2 255 999**	**8 903 503**
Årets kassaflöde	**-905 480**	**506 051**
Likvida medel vid årets början	**1 115 394**	**609 343**
Likvida medel vid årets slut	**209 915**	**1 115 394**

Transaktion 09222115557547890509 Signerat MNL, CE, TE, VA, CG

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall vilket innebär att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Mark skrivs inte av.	

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.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen har värdeår 2018 och är befriade från fastighetsskatt/avgift på bostäderna för inkomståren till och med år 2034.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	249 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Transaktion 09222115557547890509 Signerat MNL, CE, TE, VA, CG

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder *	1 771 284	1 703 196
	Hyror garage och parkeringsplatser	131 300	130 850
	Övriga primära intäkter	20 445	5 254
	Summa Bruttoomsättning	**1 923 029**	**1 839 300**
	Hyresbortfall	-3 500	-1 250
	Summa	**-3 500**	**-1 250**
	Summa Nettoomsättning	**1 919 529**	**1 838 050**

* I avgiften ingår värme, vatten, TV och bredband

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	150 974	0
	Summa Övriga rörelseintäkter	**150 974**	**0**

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-52 956	-50 489
	Snö och halk-bekämpning	-24 639	-37 648
	Reparationer	-57 749	-70 712
	Planerat underhåll	-38 743	0
	El	-20 053	-21 884
	Uppvärmning	-196 481	-163 919
	Vatten	-93 867	-84 990
	Sophämtning	-42 214	-55 350
	Fastighetsförsäkring	-43 512	-38 194
	Kabel-TV och bredband	-65 880	-66 010
	Förvaltningsavtalskostnader	-53 831	-52 310
	Summa Driftskostnader	**-689 925**	**-641 507**

Transaktion 09222115557547890509 Signerat MNL, CE, TE, VA, CG

Not 5 Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-499	0
Administrationskostnader	-4 471	-1 996
Extern revision	-12 500	-13 363
Konsultkostnader	0	-26 499
Medlemsavgifter	-4 780	-4 780
Föreningsverksamhet	-9 362	-13 886
Övriga förvaltningskostnader	-23 090	-286 220
Summa Övriga externa kostnader	**-54 703**	**-346 744**

Not 6 Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Personalkostnader		
Arvode styrelse	-53 400	-52 500
Övriga arvoden	-2 000	0
Sociala avgifter	-15 201	-20 223
Summa Personalkostnader	**-70 601**	**-72 723**

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	341	664
Ränteintäkter placeringar	0	94
Övriga ränteintäkter och liknande poster	107	0
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**448**	**758**

Transaktion 09222115557547890509 Signerat MNL, CE, TE, VA, CG

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 677 432	47 677 432
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 776 700	5 776 700
	Omklassificeringar	12 207 913	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**65 662 045**	**53 454 132**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-3 741 543	-3 117 954
	Årets avskrivningar	-867 747	-623 589
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-4 609 290**	**-3 741 543**
	Utgående redovisat värde	**61 052 755**	**49 712 589**

	Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 400 000	18 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 173 000	2 173 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**20 573 000**	**20 573 000**

	Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	Fastighetsinteckning	30 104 000	30 104 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**30 104 000**	**30 104 000**

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	9 119 513	555 155
	Årets investeringar	3 088 400	8 564 358
	Omklassificering till byggnad	-12 207 913	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**9 119 513**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	178 930	1 115 394
	Övriga fordringar	123 285	126 225
	Summa Övriga fordringar	**302 215**	**1 241 619**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	31 235	27 894
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 476	39 690
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**46 711**	**67 584**

Transaktion 09222115557547890509 Signerat MNL, CE, TE, VA, CG

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

			2024-12-31	
Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Sparbanken i Enköping	3,82%	2027-10-30	4 187 475	50 004
Sparbanken i Enköping	1,61%	2025-08-30	4 195 809	50 004
Sparbanken i Enköping	4,13%		4 220 811	50 004
Sparbanken i Enköping	1,97%	2025-03-30	4 199 976	50 004
Sparbanken i Enköping	3,76%	2026-10-30	4 027 333	0
Sparbanken i Enköping	3,73%	2025-10-30	4 027 333	0
Sparbanken i Enköping	3,76%	2026-10-30	4 027 333	0
			28 886 070	**200 016**

Långfristig del	12 192 137
Nästa års amortering av långfristig skuld	50 004
Lån som ska konverteras inom ett år	16 643 929
Kortfristig del	16 693 933
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	200 016
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	800 064
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,25%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder		
Källskatt	31 820	0
Övriga kortfristiga skulder	12 290	0
Summa Övriga skulder	**44 110**	**0**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	166 026	164 671
Upplupna räntekostnader	2 121	61 520
Övriga upplupna kostnader	73 872	220 113
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**242 019**	**446 304**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Enköping, datum enligt digital signering

Martina Nordin Lövgren
Tommy Eriksson
Viktoria Andersson
Carl-Erik Eloranta

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Roddbåten i Enköping, org.nr. 769634-4006

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Roddbåten i Enköping för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Roddbåten i Enköping för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Roddbåten i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARTINA NORDIN LÖVGREN
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 15:34:34

CARL-ERIK ELORANTA
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 15:45:26

TOMMY ERIKSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 16:07:29

VIKTORIA ANDERSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 15:43:41

CORNELIA GUSTAFSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 09:18:46

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Roddbåten i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CORNELIA GUSTAFSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 09:19:30

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.