



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Roddaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2031.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1968-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2007-07-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Jeanette Nordin	Ordförande
Kent Göran Danielsson	Ledamot
Åsa Britt Forsberg	Ledamot
Bert Nordin	Ledamot
Kjell Ronny Persson	Ledamot

Anders Leiderth	Suppleant
Bertil Åström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Lars Ljungström	Ordinarie Extern	Bokföringsgruppen HB
Kenneth Croné	Ordinarie Intern	Föreningsvald
Björn Johansson	Suppleant Intern	Föreningsvald

### Valberedning

Mård Kim

Dahlqvist Lillemor

Sammarkallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NOLBY 42:2	1972	Sundsvall
NOLBY 1:110	1969	Sundsvall
NOLBY 45:2	1970	Sundsvall
NOLBY 45:1	1973	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1970 och består av 4 flerbostadshus.

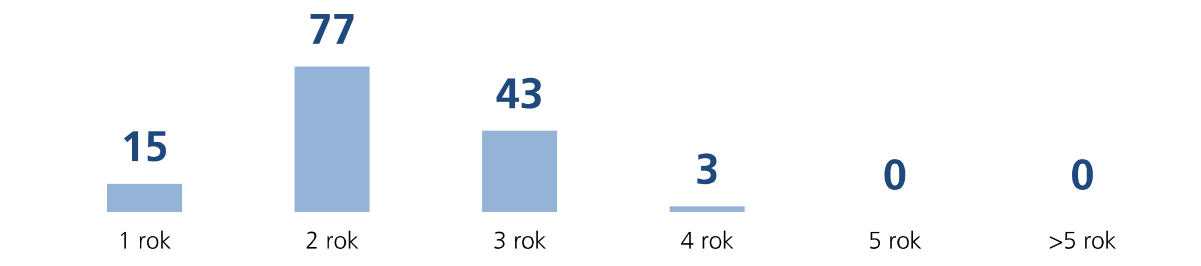
Fastigheternas värdeår är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 598 m<sup>2</sup>, varav 9 488 m<sup>2</sup> utgör boyta och 110 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 138 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal  
Övernattningslägenhet  
Övrigt

### Kommentar

Kontor

### Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Dränering	2022	Snickargränd 3
Dörrar till källartrappor	2022	Alla fastigheter
Automatiska dörröppnare	2022	Alla fastigheter
Översyn utemiljö	2021	Alla fastigheter
Byte av brandluckor	2021	Alla fastigheter
Underhåll fasader	2021	Alla fastigheter
Asfaltering nya parkeringsplatser	2021	Affärgatan, Älvgatan
Spolning avloppledning plus filmning	2021	Alla fastigheter
Kodlås entrédörrar	2021	Alla fastigheter
Översyn av fasader	2018 - 2020	Alla fastigheter
Entretak	2018	Alla fastigheter
Målning av grunder	2018	Alla fastigheter
Lagning ommålning torkrum	2017	Snickargränd 3 och 4 Älvgatan 16
Belysning utemiljö/inomhus	2017 - 2019	Alla fastigheter
Entrédörrar	2017 - 2018	Alla fastigheter
Byte av centralfläktar	2015 - 2016	Alla fastigheter
Omläggning av tak	2015 - 2016	Alla tak
Renovering av avloppssystem	2012 - 2013	
Underhållsplan	2012 - 2031	Flerårsbudget upprättad från underhållsplan
Systematiskt brandskyddsarbete	2012 - 2022	
Underhållsplan för avloppssystem	2012 - 2022	
Hissbyte	2011 - 2012	Älvgatan 16a och 16b
Renovering av tvättstugor	2011 - 2012	
Utemiljön	2010 - 2012	Snickargr. 4 och Älvgat. 14-16
Ny belysning trapphus	2009	
Nytt Nyckelsystem	2008 - 2009	
Nybyggnad garage 7 platser	2006	
Fönsterbyten	2006	Inkl balkongdörrar.
Installation av bredband	2004	
Nybyggnad 2 st sophus	2004	
Målning av trapphusen	2004 - 2005	
Renovering av balkonger	2002 - 2003	Inklusive takfot
Fjärrvärmeanslutning	1999	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av aero-temp till torkrumstavgfuktare	2023–2024	Snickargränd 4
Genomgång av avloppsstammar	2024–2025	Alla fastigheter

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	SAPPA
Tv-leverantör	SAPPA
Hissar	Kone
Fjärrvärme	Sundsvall Energi
El leverantör	Sundsvall Energi
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Mätarkontroll	Our Energy/Collectric
Avlopp	Interspol
Fastighetsförvaltning	Castor
Lokalvård	Städzon
Elarbeten	Elicentra

## Föreningens ekonomi

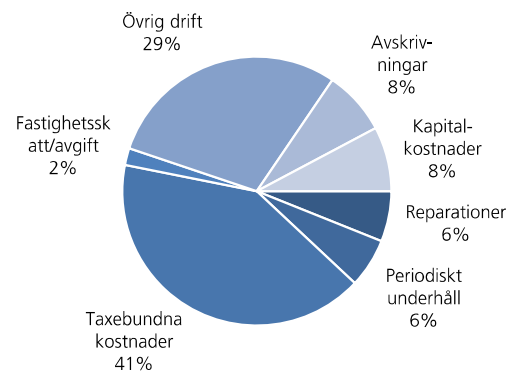
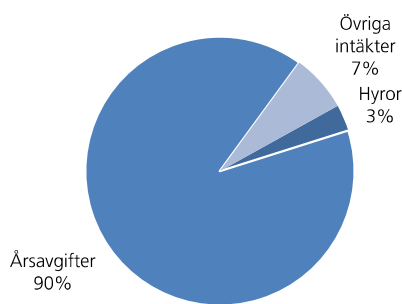
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 927 052</b>	<b>7 138 152</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 120 174	5 885 333
Finansiella intäkter	5 007	512
Minskning kortfristiga fordringar	19 916	360
Ökning av kortfristiga skulder	0	144 293
	<b>6 145 097</b>	<b>6 030 498</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 395 159	5 530 985
Finansiella kostnader	403 000	420 021
Minskning av långfristiga skulder	290 592	290 592
Minskning av kortfristiga skulder	755 002	0
	<b>5 843 753</b>	<b>6 241 598</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>7 228 396</b>	<b>6 927 052</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>301 344</b>	<b>-211 100</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 138 st  
Överlåtelse under året: 8 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 166  
Tillkommande medlemmar: 9  
Avgående medlemmar: 9  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 166

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	580	563	563	563
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	0	0	0	263
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 630	1 661	1 692	1 719
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	49	36	47
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	116	106	110	118
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	44	43	38	45
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	42	44	48	45
Soliditet (%)	24	19	21	18
Resultat efter finansiella poster (tkr)	926	-529	731	1 107
Nettoomsättning (tkr)	6 101	5 883	5 789	5 939

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 488 m<sup>2</sup> bostäder och 110 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 225 245	0	0	1 225 245
Fond för yttre underhåll	2 176 312	609 000	-1 327 725	2 895 037
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 401 557</b>	<b>609 000</b>	<b>-1 327 725</b>	<b>4 120 282</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	609 643	-609 000	798 449	420 194
Årets resultat	925 844	925 844	529 276	-529 276
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 535 487</b>	<b>316 844</b>	<b>1 327 725</b>	<b>-109 082</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 937 044</b>	<b>925 844</b>	<b>0</b>	<b>4 011 200</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	925 844
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 218 642
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-609 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 535 486</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>307 435</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>1 842 921</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 100 995	5 883 223
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 178	2 110
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 120 174</b>	<b>5 885 333</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 968 763	-5 020 698
Övriga externa kostnader	Not 5	-166 777	-197 333
Personalkostnader	Not 6	-259 619	-312 954
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-401 178	-464 115
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 796 337</b>	<b>-5 995 100</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 323 837</b>	<b>-109 767</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 007	512
Räntekostnader och liknande resultatposter		-403 000	-420 021
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-397 993</b>	<b>-419 509</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>925 844</b>	<b>-529 276</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>925 844</b>	<b>-529 276</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	13 419 593	13 814 549
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	1 688	7 910
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 421 280</b>	<b>13 822 459</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 400	1 400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 400</b>	<b>1 400</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 422 680</b>	<b>13 823 859</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 192	2 192
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	7 422 805	7 141 377
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 424 997</b>	<b>7 143 569</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 424 997</b>	<b>7 143 569</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 847 677</b>	<b>20 967 428</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 225 245	1 225 245
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 176 312	2 895 037
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 401 557</b>	<b>4 120 282</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		609 643	420 194
Årets resultat		925 844	-529 276
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 535 487</b>	<b>-109 082</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 937 044</b>	<b>4 011 200</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	11 756 139	11 724 702
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 756 139</b>	<b>11 724 702</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 712 227	4 034 256
Leverantörsskulder		221 814	432 786
Övriga skulder		-4 412	-3 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	224 866	767 774
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 154 495</b>	<b>5 231 526</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 847 677</b>	<b>20 967 428</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### **Not 1** REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	10 / 20 år
Värmeanläggning	Fullt avskriven	50 år
Garage/parkering	25 år	25 år
Hissanläggning	35 år	35 år
Fönster	33 år	33 år
Markanläggning	30 år	30 år
Inventarier	10 år	5 / 10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Årsavgifter	5 503 861	5 340 430
	Hyror parkering	92 846	81 829
	Hyror garage	99 600	85 610
	Hyror förråd	2 211	1 251
	Kabel-TV intäkter	230 722	205 344
	Elintäkter	0	300
	Elintäkter moms	149 725	160 451
	Serviceavgifter	8 922	7 962
	Övriga debiterade avgifter	2 010	0
	Överlåtelse/pantsättning	10 868	0
	Avgift andrahandsuthyrning	99	0
	Öresutjämning	132	46
		<b>6 100 995</b>	<b>5 883 223</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Övriga intäkter	19 178	2 110
		<b>19 178</b>	<b>2 110</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	262 417	254 909
	Fastighetsskötsel beställning	2 755	245
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 125	26 128
	Snöröjning/sandning	177 287	71 556
	Städning entreprenad	58 281	65 115
	Städning enligt beställning	0	34 375
	Mattvätt/Hyrmattor	0	32 938
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	48 300
	Hissbesiktning	3 620	2 450
	Gemensamma utrymmen	6 062	0
	Sophantering	0	21 557
	Gård	6 459	18 854
	Serviceavtal	106 872	21 384
	Förbrukningsmateriel	54 957	22 015
	Teleport/hissanläggning	3 169	3 078
	Störningsjour och larm	7 250	0
	Fordon	2 625	4 971
		<b>692 879</b>	<b>627 875</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	32 959
	Gemensamma utrymmen	12 482	0
	Tvättstuga	49 477	23 926
	Sophantering/återvinning	9 113	0
	Lås	47 293	8 521
	Installationer	2 331	0
	VVS	76 620	51 206
	Ventilation	21 622	0
	Elinstallationer	60 534	380
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 212
	Hiss	7 012	0
	Mark/gård/utemiljö	6 500	247 267
	Garage/parkering	24 672	39 653
	Skador/klotter/skadegörelse	0	41 989
	Övrigt	0	1 219
		<b>317 656</b>	<b>453 332</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	1 206 249
	Entré/trapphus	233 106	0
	Stambyte	0	112 161
	Elinstallationer	0	9 315
	Huskropp utvändigt	36 546	0
	Balkonger/altaner	37 783	0
		<b>307 435</b>	<b>1 327 725</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	338 683	468 716
	Värme	1 113 076	1 019 590
	Vatten	418 409	416 957
	Sophämtning/renhållning	269 540	247 593
		<b>2 139 708</b>	<b>2 152 856</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	159 926	151 764
	Kabel-TV	246 003	220 208
	Bredband	995	2 189
		<b>406 924</b>	<b>374 161</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>104 160</b>	<b>84 749</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 968 763</b>	<b>5 020 698</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Tele- och datakommunikation	6 736	15 922
	Inkassering avgift/hyra	0	1 389
	Revisionsarvode extern revisor	5 700	5 700
	Föreningskostnader	1 250	6 238
	Fritids- och trivselkostnader	232	6 726
	Förvaltningsarvode	113 389	133 656
	Administration	19 352	4 901
	Korttidsinventarier	11 208	7 428
	Konsultarvode	0	6 594
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 910	8 780
		<b>166 777</b>	<b>197 333</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	140 700	139 325
	Löner	89 905	123 620
	Kostnadsersättningar	315	0
	Sociala kostnader	28 699	50 009
		<b>259 619</b>	<b>312 954</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	118 464	118 464
	Förbättringar	240 641	299 592
	Markanläggning	39 225	39 225
	Inventarier	2 848	6 834
		<b>401 178</b>	<b>464 115</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	29 770 482	29 770 482
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>29 770 482</b>	<b>29 770 482</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-15 955 933	-15 502 027
	Årets avskrivningar enligt plan	-398 331	-457 281
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-16 354 264</b>	<b>-15 959 308</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>13 419 593</b>	<b>13 814 549</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 100 000	1 100 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	28 096 000	22 513 000
	Taxeringsvärde mark	6 400 000	4 150 000
		<b>34 496 000</b>	<b>26 663 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	34 400 000	26 550 000
	Lokaler	96 000	113 000
		<b>34 496 000</b>	<b>26 663 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	317 845	317 845
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>317 845</b>	<b>317 845</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-317 845	-317 845
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-317 845</b>	<b>-317 845</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	580 808	580 808
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>580 808</b>	<b>580 808</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-572 898	-562 689
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 848	-6 834
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-575 746</b>	<b>-569 523</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>5 062</b>	<b>11 285</b>

<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 400	1 400	
		<b>1 400</b>	<b>1 400</b>	
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Skattekonto	21 364	21 130	
	Skattefordran	165 219	184 630	
	Momsavräkning	7 826	8 565	
	Klientmedel hos SBC	6 173 668	5 876 619	
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 433	
		<b>7 422 805</b>	<b>7 141 377</b>	
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Vid årets början	2 895 037	2 653 460	
	Reservering enligt stadgar	609 000	607 888	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 327 725	-366 311	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 176 312</b>	<b>2 895 037</b>	
<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Handelsbanken	1,920 % 701 482	741 588	2028-06-01
	Handelsbanken	2,330 % 1 491 080	1 527 080	2026-09-01
	Handelsbanken	1,920 % 701 500	741 566	2028-06-01
	Handelsbanken	3,180 % 1 665 000	1 685 000	2025-12-01
	Handelsbanken	2,800 % 768 600	788 600	2027-03-30
	Handelsbanken	2,800 % 841 800	851 000	2027-03-30
	Handelsbanken	2,800 % 843 264	852 480	2027-03-30
	Handelsbanken	2,730 % 1 290 000	1 310 000	2027-03-30
	Handelsbanken	1,340 % 1 420 000	1 436 000	2026-06-30
	Handelsbanken	1,740 % 1 281 877	1 301 873	2031-09-01
	Handelsbanken	3,800 % 3 481 643	3 521 651	2023-04-30
	Handelsbanken	1,390 % 982 120	1 002 120	2026-10-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>15 468 366</b>	<b>15 758 958</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-3 712 227	-4 034 256	
		<b>11 756 139</b>	<b>11 724 702</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 015 406 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	18 135 000	18 135 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	134 450	140 450
	Sociala avgifter	42 244	44 129
	Ränta	48 172	46 116
	Avgifter och hyror	0	537 079
		<b>224 866</b>	<b>767 774</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---


Sundsvall den 23 / 3 2023

Jeanette Nordin  
Jeanette Nordin  
Ordförande



Kentt Görän Danielsson  
Ledamot

Åsa Britt Forsberg  
Åsa Britt Forsberg  
Ledamot




Bert Nordin  
Bert Nordin  
Ledamot



Kjell Ronny Persson  
Kjell Ronny Persson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2023



Lars Ljungström  
Extern revisor



Kenneth Croné  
Intern revisor

---

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för  
Bostadsrättsföreningen Roddaren för 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. Vi har utfört revisionen enligt god  
revisionsred 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 2022.

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



Lars Ljungström

*Extern revisor*

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört  
en revision av förslaget till disposition beträffande  
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för 2022.

#### *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 revisionsred i Sverige.

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

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

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

#### *Uttalanden*

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

Sundsvall 2023-04-14



Kenneth Croné

*Intern revisor*

---

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	5 500 000	5 503 861	5 340 000
Hyror parkering	90 000	92 846	76 000
Hyror garage	95 000	99 600	84 000
Hyror förråd	2 000	2 211	1 000
Kabel-TV intäkter	215 000	230 722	205 000
Elintäkter	212 000	0	208 000
Elintäkter moms	0	149 725	0
Serviceavgifter	0	8 922	0
Övriga debiterade avgifter	0	2 010	0
Överlåtelse/pantsättning	0	10 868	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	99	0
Öresutjämning	0	132	0
Övriga intäkter	0	19 178	0
	<b>6 114 000</b>	<b>6 120 174</b>	<b>5 914 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-281 000	-262 417	-261 000
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	-2 755	-3 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-32 000	-1 125	-28 000
Snöröjning/sandning	-120 000	-177 287	-60 000
Städning entreprenad	-72 000	-58 281	-113 000
Städning enligt beställning	-25 000	0	-14 000
Mattvätt/Hyrmattor	-37 000	0	-33 000
Hissbesiktning	-3 000	-3 620	-8 000
Gemensamma utrymmen	-30 000	-475	-4 000
Garage/parkering	-50 000	0	-6 000
Sophantering	-24 000	0	-5 000
Gård	-21 000	-6 261	-3 000
Serviceavtal	-24 000	-106 872	-64 000
Förbrukningsmateriel	-25 000	-51 529	-6 000
Teleport/hissanläggning	-4 000	-3 169	-4 000
Störningsjour och larm	0	-7 250	-3 000
Fordon	-5 000	-1 539	0
	<b>-754 000</b>	<b>-682 580</b>	<b>-615 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-309 000	0	-200 000
Gemensamma utrymmen	0	-12 482	0
Tvättstuga	-30 000	-49 477	0
Sophantering/återvinning	0	-9 113	0
Lås	0	-47 293	0
Installationer	0	-2 331	0
VVS	-100 000	-76 620	0
Ventilation	0	-21 622	0
Elinstallationer	0	-60 534	0
Hiss	0	-7 012	0
Balkonger/altaner	-50 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	0	-6 500	0
Garage/parkering	0	-24 672	0
	<b>-489 000</b>	<b>-317 656</b>	<b>-200 000</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>			
Entré/trapphus	0	-233 106	-350 000
VVS	0	0	-800 000
Huskropp utvändigt	0	-36 546	0
Balkonger/altaner	0	-37 783	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-300 000
	<b>0</b>	<b>-307 435</b>	<b>-1 450 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-718 000	-338 683	-363 000
Värme	-1 124 000	-1 113 076	-1 101 000
Vatten	-460 000	-418 409	-366 000
Sophämtning/rehållning	-273 000	-269 540	-237 000
	<b>-2 575 000</b>	<b>-2 139 708</b>	<b>-2 067 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-168 000	-159 926	-137 000
Kabel-TV	-243 000	-246 003	-115 000
Bredband	-3 000	-995	-123 000
	<b>-414 000</b>	<b>-406 924</b>	<b>-375 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-222 000	-104 160	-85 000
	<b>-222 000</b>	<b>-104 160</b>	<b>-85 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-18 000	-6 736	-7 000
Revisionsarvode extern revisor	-7 000	-5 700	-6 000
Föreningskostnader	-7 000	-1 250	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-7 000	-232	-1 000
Förvaltningsarvode	-148 000	-113 389	-144 000
Administration	-5 000	-19 352	-5 000
Korttidsinventarier	0	-11 208	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-8 910	-9 000
OBS konto	0	-10 299	0
	<b>-201 000</b>	<b>-177 076</b>	<b>-174 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetsskötsel	-121 000	-89 905	-62 000
Lön - övrigt	-3 000	0	0
Styrelsearvode	-130 000	-139 200	-130 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-1 500	-2 000
Kostnadsersättning skattefri	0	-315	0
Arbetsgivaravgifter	-54 000	-28 699	-54 000
	<b>-310 000</b>	<b>-259 619</b>	<b>-248 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-119 000	-118 464	-119 000
Förbättringar	-241 000	-240 641	-300 000
Markanläggning	-40 000	-39 225	-40 000
Inventarier	0	-2 848	-7 000
	<b>-400 000</b>	<b>-401 178</b>	<b>-466 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-5 365 000</b>	<b>-4 796 337</b>	<b>-5 680 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>749 000</b>	<b>1 323 837</b>	<b>234 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	45	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	234	0
Låneräntor	-372 000	-402 909	-437 000
Övriga räntekostnader	0	-91	0
	<b>-372 000</b>	<b>-397 993</b>	<b>-437 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>377 000</b>	<b>925 844</b>	<b>-203 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!





Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)