



Årsredovisning 2025

Brf Folkbåten



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Folkbåten med säte i Nyköping org.nr. 769629-2577 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-01-29

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun adress Flygrakan 6 - 8 samt Aktervägen 3-7:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Folkbåten 1	2015-05-19	2015
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. 2025-12-31. From 260101 är fastigheten fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

Antal	Benämning	Total yta m ²
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 040
65	p-platser	0
Totalt 125 objekt		4 040

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 15 st 2 rok, 40 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johan Lindelöf	Ordförande
Mikael Björklund	Ledamot
Per Åndberg	Ledamot
Malin Hanbert Söderberg	Ledamot
Andreas Öman	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Ola Trané, Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-16. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-04-16.

Årets utförda underhåll och investeringar

- Uppdatering av system för brandsäkerhet i trapphus
- Uppdatering av nödtelefoni till 5G i hissar
- OVK och filterbyte

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Utvändig målning förråd
2024	Filterbyte
2023	Installation av laddboxar för elbilar. 4 personliga platser och 2 tankstationer
2022	Installation av laddboxar för elbilar. 4 personliga platser
2022	OVK
2021	Anläggande av gårdsbelysning
2020	Inglasning av balkonger. Planteringar mm innergård

Förvaltning

HSB Södermanland - Helkundsavtal fastighets förvaltning
InCharge, Vattenfall - Elbilsladdning
Deve Schindler - Hiss
Vattenfall - Elavtal, nät och värme
Nyköpings kommun - Vatten, Renhållning
Broms Renhållning - Renhållning
Clean Me - Kärلتvätt
Folksam - Fastighetsförsäkringar
Certego - lås och entrésystem
Storstadens ventilation - Ventilation

Förvaltare har varit HSB Södermanland.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:
(Antaganden gjorda 2024.)

Inga större åtgärder är planerade de närmaste åren

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	*2021
Sparande, kr/kvm	58	124	154	241	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 157	11 281	11 405	11 528	11 655
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 157	11 281	11 405	11 528	11 655
Räntekänslighet, %	14	15	16	17	0
Energikostnad, kr/kvm	209	202	192	160	0
Årsavgifter, kr/kvm	796	758	726	687	671
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	94	93	0
Totala intäkter, kr/kvm	843	809	775	738	0
Nettoomsättning, tkr	3 408	3 265	3 131	2 983	2 882
Resultat efter finansiella poster, tkr	-945	-854	-486	-219	-1
Soliditet, %	61	61	61	61	61

*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter. **Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.**

**) För definitioner av nyckeltalen se not 1

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader och räntekostnader samt föreningens höga avskrivningar vilka dock ej har likviditetspåverkan .

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 58kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat 5% avgiftshöjning från 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	77 000 000	0	0	77 000 000
Underhållsfond, kr	3 206 115	0	342 595	3 548 710
S:a bundet eget kapital, kr	80 206 115	0	342 595	80 548 710
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 441 977	-853 906	-342 595	-8 638 478
Årets resultat, kr	-853 906	853 906	-944 676	-944 676
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 295 883	0	-1 287 271	-9 583 154
S:a eget kapital, kr	71 910 232	0	-944 676	70 965 556

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 516 000 kr samt ianspråktagande skett med 173 405 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-8 295 883
Årets resultat, kr	-944 676
Reservation till underhållsfond, kr	-516 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	173 405
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 583 154

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-9 583 154

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 407 616	3 265 090
Övriga rörelseintäkter		0	4 430
Summa Rörelseintäkter		3 407 616	3 269 520
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 966 245	-1 927 146
Övriga externa kostnader	Not 4	-49 377	-39 209
Personalkostnader	Not 5	-34 913	-41 987
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 006 356	-1 006 356
Summa Rörelsekostnader		-3 056 892	-3 014 698
Rörelseresultat		350 724	254 821
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34	36 210
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 295 434	-1 144 938
Summa Finansiella poster		-1 295 400	-1 108 728
Resultat efter finansiella poster		-944 676	-853 906
Resultat före skatt		-944 676	-853 906
Årets resultat		-944 676	-853 906

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	115 381 781	116 388 138
Summa Materiella anläggningstillgångar		115 381 781	116 388 138
Summa Anläggningstillgångar		115 381 781	116 388 138

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	16 705
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	1 233 407	436 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 931	114 187
Summa Kortfristiga fordringar		1 319 338	567 444
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	1 173 672
Summa Kassa och bank		0	1 173 672
Summa Omsättningstillgångar		1 319 338	1 741 116
Summa Tillgångar		116 701 120	118 129 254

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	77 000 000	77 000 000
Fond för yttre underhåll	3 548 710	3 206 115
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	80 548 710	80 206 115
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-8 638 478	-7 441 977
Årets resultat	-944 676	-853 906
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-9 583 155	-8 295 883
Summa Eget kapital	70 965 555	71 910 232

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 814 375 000	23 250 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	14 375 000	23 250 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 930 700 000	22 325 000
Leverantörsskulder	95 328	106 062
Övriga kortfristiga skulder	0	5 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10565 237	532 854
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	31 360 565	22 969 022
Summa Skulder	45 735 565	46 219 022
Summa Eget kapital och skulder	116 701 120	118 129 254



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	350 724	254 821
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 006 356	1 006 356
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 006 356	1 006 356
Erhållen ränta	34	36 210
Erlagd ränta	-1 291 355	-1 126 539
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	65 759	170 849
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	44 961	40 579
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	12 464	-252 566
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	57 425	-211 987
Kassaflöde från den löpande verksamheten	123 184	-41 138
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	-376 816	-541 138
Likvida medel vid årets början	1 608 422	2 149 560
Likvida medel vid årets slut	1 231 605	1 608 422

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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 betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 213 840	3 060 900
	Hyror garage och parkeringsplatser	170 250	175 576
	Hyror förbrukningsbaserad	8 702	13 506
	Övriga primära intäkter	14 824	15 108
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 407 616	3 265 090
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 407 616	3 265 090

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-485 386	-408 308
	Snö och halk-bekämpning	-44 103	-104 072
	Reparationer	-237 329	-123 513
	Planerat underhåll	-173 405	-349 729
	Försäkringsskador	-46 214	-1 958
	El	-127 417	-130 792
	Uppvärmning	-455 126	-441 595
	Vatten	-262 964	-242 085
	Sophämtning	-44 747	-43 302
	Fastighetsförsäkring	-89 556	-81 794
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 966 245	-1 927 146
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-679	0
	Administrationskostnader	-17 335	-17 463
	Extern revision	-24 000	-17 875
	Konsultkostnader	-4 638	-280
	Föreningsverksamhet	-2 726	-1 541
	Övriga förvaltningskostnader	0	-2 050
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-49 377	-39 209
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-28 449	-31 949
	Sociala avgifter	-6 464	-10 038
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-34 913	-41 987

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	117 943 200	117 943 200
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 556 800	7 556 800
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	310 868	310 868
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	125 810 868	125 810 868
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 422 731	-8 416 374
	Årets avskrivningar	-1 006 356	-1 006 356
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 429 087	-9 422 731
	<i>Utgående redovisat värde</i>	115 381 781	116 388 138
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	66 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 200 000	17 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	88 200 000	83 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	72 000 000	72 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	72 000 000	72 000 000
Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 231 605	434 750
	Övriga fordringar	1 802	1 802
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 233 407	436 552

Not 8 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,60%	2028-09-01	4 875 000	500 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,90%	2026-03-03	10 912 500	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,90%	2026-03-01	10 912 500	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,17%	2027-09-01	10 000 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,03%	2026-09-01	5 425 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,11%	2026-03-31	2 950 000	0
			45 075 000	500 000
Långfristig del			14 375 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			500 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			30 200 000	
Kortfristig del			30 700 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			500 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 000 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,02%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 9 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,60%	2028-09-01	4 875 000	500 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,90%	2026-03-03	10 912 500	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,90%	2026-03-01	10 912 500	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,17%	2027-09-01	10 000 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,03%	2026-09-01	5 425 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,11%	2026-03-31	2 950 000	0
			45 075 000	500 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			500 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			30 200 000	
Kortfristig del			30 700 000	

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	289 115	293 643
Upplupna räntekostnader	110 179	106 100
Övriga upplupna kostnader	165 943	133 111
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	565 237	532 854

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-02-18.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Folkbåten, org.nr. 769629-2577

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Folkbåten för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 för LCE 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 för LCE 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Folkbåten för räkenskapsåret 2025 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Folkbåten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557570338332**

Johan Lindelöf

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 12:05:22



Per Åndberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 08:50:36



Mikael Björklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 06:45:57



Andreas Öman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 08:24:58



Malin Hanbert Söderberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 10:13:11



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 07:12:56



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Folkbåten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575297109**

Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 07:14:16



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.