



## ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Folkbåten



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Folkbåten med säte i Nyköpings Kommun org.nr. 769629-2577 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är privatbostadsföretag dvs en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-01-29.

### Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nyköping 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.

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

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 5 st 1 rum och kök
- 15 st 2 rum och kök
- 40 st 3 rum och kök

### Styrelsens sammansättning

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

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av Mikael Björklund, Per Åndberg, Johan Lindelöf och extern part Niklas Rehnström, förvaltare HSB.

Revisorer har varit: Andreas Holman BoRevision AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Öppen nomineringsprocess enligt beslut i styrelsen. Intresserade anmäler intresse inför samt kan kandidera under sittande årsmöte.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-08-31. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 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 hösten 2022.

## Årets utförda underhåll och investeringar

- 2023 Installation av laddboxar för elbilar, 4 personliga platser och 2 tankstationer.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Utökat med fler laddboxar för elbilar.
2022	Installation av laddboxar för elbilar. 4 personliga platser.
2022	OVK.
2021	Anläggande av gårdsbelysning.
2020	Planteringar mm innergård.
2020	Inglasning av balkongerna.

## Förvaltning

HSB Södermanland - Helkundsavtal fastighets förvaltning

In Charge, Vattenfall - Elbilsaddning

Deve Schindler - Hiss

Vattenfall - Elavtal, nät och värme

Nyköpings kommun - Vatten, Renhållning

Broms Renhållning - Renhållning

Clean Me - Kärntvätt

Folksam - Fastighetsförsäkringar

Certego - lås och entrésystem

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:  
(Antaganden gjorda 2023.)

Årtal	Ändamål
2024	Måla förråd på gården

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 82.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	*2021	*2020	*2019
Sparande, kr/kvm	154	241	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 405	11 528	11 655	11 779	11 884
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 405	11 528	11 655	11 779	11 884
Räntekänslighet, %	16	17	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	192	160	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	726	687	671	639	601
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	775	738	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 131	2 983	2 882	2 749	2 588
Resultat efter finansiella poster, tkr	-486	-219	-1	-480	-428
Soliditet, %	61	61	61	61	60

\*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler enligt BFNAR 2023:1 och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019, 2020 och 2021: Sparande, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

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.

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.

#### Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror på föreningens avskrivningar samt ökade räntekostnader. Givet nuvarande avgiftsnivå har föreningen ett positivt sparande och kassaflöde över tid, samt Styrelsen har beslutat höja avgiften med 5 % 2024-01-01. Enligt underhållsplanen står föreningen ej inför några större underhåll eller investeringar de närmaste åren. Föreningen har valt att placera ca 1 miljon av överlikviden på ett räntebärande konto.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	77 000 000	0	0	77 000 000
Underhållsfond, kr	2 629 695	0	410 149	3 039 844
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>79 629 695</b>	<b>0</b>	<b>410 149</b>	<b>80 039 844</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-6 160 605	-218 908	-410 149	-6 789 662
Årets resultat, kr	-218 908	218 908	-486 044	-486 044
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-6 379 513</b>	<b>0</b>	<b>-896 193</b>	<b>-7 275 706</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>73 250 182</b>	<b>0</b>	<b>-486 044</b>	<b>72 764 138</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 516 000 kr samt ianspråktagande skett med 105 851 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	-6 379 513
Årets resultat, kr	-486 044
Reservation till underhållsfond, kr	-516 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	105 851
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-7 275 706</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-7 275 706</b>
------------------------------------	-------------------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 131 236	2 982 512
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 131 236</b>	<b>2 982 512</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 480 811	-1 311 262
Övriga externa kostnader	4	-175 329	-145 379
Personalkostnader och arvoden	5	-45 170	-42 312
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 001 466	-998 480
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 702 776</b>	<b>-2 497 433</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>428 460</b>	<b>485 079</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 238	7 479
Räntekostnader och liknande resultatposter		-943 742	-711 466
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-914 504</b>	<b>-703 987</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-486 044</b>	<b>-218 908</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-486 044</b>	<b>-218 908</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	117 394 494	118 354 053
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>117 394 494</b>	<b>118 354 053</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>117 394 494</b>	<b>118 354 053</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 448	4 356
Avräkningskonto HSB Södermanland		387 076	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	163 825	105 753
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>560 349</b>	<b>110 109</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	1 137 517	1 108 424
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 137 517</b>	<b>1 108 424</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	624 967	763 042
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>624 967</b>	<b>763 042</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 322 833</b>	<b>1 981 575</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>119 717 327</b>	<b>120 335 628</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		77 000 000	77 000 000
Fond för yttre underhåll		3 039 844	2 629 695
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>80 039 844</b>	<b>79 629 695</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 789 662	-6 160 605
Årets resultat		-486 044	-218 908
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 275 706</b>	<b>-6 379 513</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>72 764 138</b>	<b>73 250 182</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	34 662 500	40 075 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 662 500</b>	<b>40 075 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	11 412 500	6 500 000
Leverantörsskulder		311 674	34 291
Övriga skulder	13	4 824	1 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	561 691	474 903
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 290 689</b>	<b>7 010 446</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>119 717 327</b>	<b>120 335 628</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-486 044	-218 908
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 001 466	998 480
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>515 422</b>	<b>779 572</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-5 092	-4 356
Förändring av kortfristiga fordringar		-58 072	-11 561
Förändring av leverantörsskulder		277 383	-69 073
Förändring av kortfristiga skulder		90 359	76 918
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>820 000</b>	<b>771 500</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-41 906	-76 250
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-41 906</b>	<b>-76 250</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-500 000	-500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-500 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>278 094</b>	<b>195 250</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 871 466	1 676 216
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 149 560</b>	<b>1 871 466</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen 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.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 112 år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	2 919 396	2 776 140
Hyror	192 670	215 400
Hysesbortfall	-20 217	-46 100
Intäkter konsumtionsavgift	14 290	0
Övriga intäkter	25 096	37 072
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 131 235</b>	<b>2 982 512</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Löpande underhåll	86 553	88 774
Underhåll enligt plan	105 851	194 316
Elavgifter	185 784	130 159
Uppvärmningsavgifter	380 983	350 952
Vatten och avlopp	206 895	166 874
Sophämtning	64 063	60 740
Övrig renhållning	6 337	2 113
Försäkringar	68 910	61 423
Fastighetsskötsel	367 320	244 417
Övriga kostnader	8 114	11 495
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 480 810</b>	<b>1 311 263</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Revisionsarvoden	12 211	13 988
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	95 576	104 808
Övriga förvaltningskostnader	800	2 972
Bankkostnader	1 250	1 250
Möteskostnader	2 760	0
Överlåtelseavgift	11 814	13 282
Pantförskrivningsavgift	4 200	4 588
Representation, avdragsgill	0	2 850
Kreditupplysning	585	0
Kontorsmaterial och trycksaker	1 238	1 438
Avtal vicevärdsuppdrag	39 830	0
Inkassokostnader	5 065	202
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>175 329</b>	<b>145 378</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Arvode styrelse	35 000	32 548
Sociala avgifter	10 170	9 764
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>45 170</b>	<b>42 312</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 6 Byggnader och mark**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2135.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 2015.

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnader	117 943 200	117 943 200
Ingående anskaffningsvärde mark	7 556 800	7 556 800
Ingående värde markanläggningar	268 962	268 962
Minskning bidrag NSV laddstolpar 2022, utbet 2023	-38 125	
Minskning bidrag NSV laddstolpar 2023, utbet 2024	-82 031	
Årets investeringar	162 062	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>125 810 868</b>	<b>125 768 962</b>
Ingående avskrivningar	-7 414 909	-6 416 429
Årets avskrivningar	-1 001 465	-998 480
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 416 374</b>	<b>-7 414 909</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>117 394 494</b>	<b>118 354 053</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	66 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	17 200 000	17 200 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>83 200 000</b>	<b>83 200 000</b>

Fastighetsbeteckning: Folkbåten 1

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	163 825	105 753
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>163 825</b>	<b>105 753</b>

**Not 8 Övriga kortfristiga placeringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto SBAB	1 137 517	1 108 424
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>1 137 517</b>	<b>1 108 424</b>

**Not 9 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken företagskonto	624 967	763 042
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>624 967</b>	<b>763 042</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
<b>Låneinstitut</b>				
Stadshypotek	1,21	2024-09-01	10 912 500	10 912 500
Stadshypotek	1,31	2025-09-01	10 912 500	10 912 500
Stadshypotek	1,11	2026-03-31	2 950 000	3 325 000
Stadshypotek	1,03	2026-09-01	5 425 000	5 425 000
Stadshypotek	4,17	2027-09-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	4,60	2028-09-01	5 875 000	6 000 000
			<b>46 075 000</b>	<b>46 575 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-11 412 500	-6 000 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-500 000	-500 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>34 162 500</b>	<b>40 075 000</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 000 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	43 075 000

#### Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	72 000 000	72 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>72 000 000</b>	<b>72 000 000</b>

#### Not 12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	11 412 500	6 500 000
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>11 412 500</b>	<b>6 500 000</b>

#### Not 13 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga skulder	4 824	94
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>4 824</b>	<b>94</b>

#### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden och löner	41 000	32 548
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	13 000	9 764
Upplupna räntekostnader	87 701	74 204
Förutbetalda hyror och avgifter	259 927	233 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	160 063	124 542
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>561 691</b>	<b>474 904</b>

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för Brf Folkbåten med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Johan Lindelöf

Per Åndberg

Mikael Björklund

Min revisionsberättelse har lämnats

Andreas Holman  
Revisor  
BoRevision AB, vald av föreningen



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Folkbåten för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 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 Folkbåten för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 överträdelse 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

Andreas Holman  
BoRevision i Sverige AB

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Folkbåten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHAN LINDELÖF**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-06-06 kl. 22:34:05



**PER ÅNDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-07 kl. 07:55:00



**MIKAEL BJÖRKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-06 kl. 10:47:05



**ANDREAS HOLMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-07 kl. 12:54:28



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Folkbåten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANDREAS HOLMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-07 kl. 12:54:02



# 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 stadgama 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

Stadgama 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.