



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Folkbåten



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Folkbåten med säte i Nyköping org.nr. 769629-2577 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 -- 2024-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 m²
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 2 protokollförda styrelsemöten.



Revisorer har varit: Ola Trané Kungsbron Borevision AB, vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-08-20. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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 våren 2024.

Årets utförda underhåll och investeringar

- Utvändig målning av förråd.
- Filterbyte och ventilations genomgång

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Utvändig målning förråd
2024	OVK samt 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 - Kärltvätt

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 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 82 och under året har det tillkommit 4 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	*2021	*2020
Sparande, kr/kvm	124	154	241	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 281	11 405	11 528	11 655	11 779
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 281	11 405	11 528	11 655	11 779
Räntekänslighet, %	15	16	17	0	0
Energikostnad, kr/kvm	202	192	160	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	758	726	687	671	639
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	809	775	738	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 265	3 131	2 983	2 882	2 749
Resultat efter finansiella poster, tkr	-854	-486	-219	-1	-480
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 2020 och 2021: Sparande, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

****)** 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 124 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 5% avgiftshöjning från 2025-01-01.

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	3 039 844	0	166 271	3 206 115
S:a bundet eget kapital, kr	80 039 844	0	166 271	80 206 115
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 789 662	-486 044	-166 271	-7 441 977
Årets resultat, kr	-486 044	486 044	-853 906	-853 906
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 275 706	0	-1 020 177	-8 295 883
S:a eget kapital, kr	72 764 138	0	-853 906	71 910 232

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 516 000 kr samt ianspråktagande skett med 349 729 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	-7 275 706
Årets resultat, kr	-853 906
Reservation till underhållsfond, kr	-516 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	349 729
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 295 883

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-8 295 883
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 265 090	3 131 236
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 430	0
Summa Rörelseintäkter		3 269 520	3 131 236
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 927 146	-1 612 303
Övriga externa kostnader	Not 5	-39 209	-43 837
Personalkostnader	Not 6	-41 987	-45 170
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 006 356	-1 001 466
Summa Rörelsekostnader		-3 014 698	-2 702 775
Rörelseresultat		254 821	428 461
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 210	29 238
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 144 938	-943 742
Summa Finansiella poster		-1 108 728	-914 504
Resultat efter finansiella poster		-853 906	-486 043
Resultat före skatt		-853 906	-486 043
Årets resultat		-853 906	-486 043

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	116 388 138	117 394 494
Summa Materiella anläggningstillgångar		116 388 138	117 394 494
Summa Anläggningstillgångar		116 388 138	117 394 494

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		16 705	9 448
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	436 552	387 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		114 187	163 825
Summa Kortfristiga fordringar		567 444	560 349

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 9	1 173 672	1 762 484
Summa Kassa och bank		1 173 672	1 762 484
Summa Omsättningstillgångar		1 741 116	2 322 833

Summa Tillgångar		118 129 254	119 717 327
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	77 000 000	77 000 000
Fond för yttre underhåll	3 206 115	3 039 844
Summa Bundet eget kapital	80 206 115	80 039 844

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 441 977	-6 789 662
Årets resultat	-853 906	-486 044
Summa Ansamlad förlust	-8 295 883	-7 275 706

Summa Eget kapital	71 910 232	72 764 138
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	23 250 000	34 662 500
Summa Långfristiga skulder		23 250 000	34 662 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	22 325 000	11 412 500
Leverantörsskulder		106 062	311 674
Övriga kortfristiga skulder		5 106	4 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	532 854	561 691
Summa Kortfristiga skulder		22 969 022	12 290 689

Summa Skulder		46 219 022	46 953 189
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		118 129 254	119 717 327
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	254 821	428 460
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 006 356	1 001 466
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 006 356	1 001 466
Erhållen ränta	36 210	29 238
Erlagd ränta	-1 126 539	-930 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	170 849	528 919
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	40 579	-63 164
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-252 566	354 245
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-211 987	291 081
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-41 138	820 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-41 906
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-41 906
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	-541 138	278 094
Likvida medel vid årets början	2 149 560	1 871 466
Likvida medel vid årets slut	1 608 422	2 149 560



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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 möta 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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 060 900	2 919 396
	Hyror garage och parkeringsplatser	175 576	192 670
	Hyror förbrukningsbaserad	13 506	14 290
	Övriga primära intäkter	15 108	25 096
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 265 090	3 151 452
	Hysesbortfall	0	-20 216
	<i>Summa</i>	0	-20 216
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 265 090	3 131 236

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	4 430	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	4 430	0

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-236 894	-231 257
	Snö och halk-bekämpning	-104 072	-136 063
	Reparationer	-123 513	-86 553
	Planerat underhåll	-349 729	-105 851
	Försäkringsskador	-1 958	0
	El	-130 792	-185 784
	Uppvärmning	-441 595	-380 983
	Vatten	-242 085	-206 895
	Sophämtning	-43 302	-70 401
	Fastighetsförsäkring	-81 794	-68 910
	Förvaltningsavtalskostnader	-171 414	-135 406
	Övriga driftkostnader	0	-4 200
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 927 146	-1 612 303

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-3 914
	Administrationskostnader	-17 463	-22 317
	Extern revision	-17 875	-12 211
	Konsultkostnader	-280	0
	Föreningsverksamhet	-1 541	-585
	Övriga förvaltningskostnader	-2 050	-4 810
	Summa Övriga externa kostnader	-39 209	-43 837
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-31 949	-35 000
	Sociala avgifter	-10 038	-10 170
	Summa Personalkostnader	-41 987	-45 170
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	117 943 200	117 943 200
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 556 800	7 556 800
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	310 868	268 962
	Årets investeringar	0	162 062
	Minskning NSV bidrag laddstolpar	0	-120 156
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	125 810 868	125 810 868
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-8 416 374	-7 414 909
	Årets avskrivningar	-1 006 356	-1 001 465
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-9 422 731	-8 416 374
	Utgående redovisat värde	116 388 138	117 394 494
	Taxeringsvärde	2024-12-31	2023-12-31
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	66 000 000	66 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 200 000	17 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	83 200 000	83 200 000
	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckning	72 000 000	72 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	72 000 000	72 000 000

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar 2024-12-31 2023-12-31

Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB	434 750	387 076
Övriga fordringar	1 802	0
Summa Övriga fordringar	436 552	387 076

Not 9 Kassa och bank 2024-12-31 2023-12-31

Kassa och bank		
Handelsbanken företagskonto avslut 2023	0	624 967
Räntebärande konto SBAB	1 173 672	1 137 517
Summa Kassa och bank	1 173 672	1 762 484

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,11%	2026-03-31	2 950 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,31%	2025-09-01	10 912 500	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,69%	2025-03-03	10 912 500	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,6%	2028-09-01	5 375 000	500 000
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
			45 575 000	500 000

Långfristig del	23 250 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	500 000
Lån som ska konverteras inom ett år	21 825 000
Kortfristig del	22 325 000
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	2,85%
Finns swap-avtal	Nej



Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,11%	2026-03-31	2 950 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,31%	2025-09-01	10 912 500	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,69%	2025-03-03	10 912 500	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,6%	2028-09-01	5 375 000	500 000
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
			45 575 000	500 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			500 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			21 825 000	
Kortfristig del			22 325 000	

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	293 643	259 927
Upplupna räntekostnader	106 100	87 701
Övriga upplupna kostnader	133 111	214 063
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	532 854	561 691

Årsredovisningen har digitalt signerats 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 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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 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. 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Anmärkning

Styrelsen ska enligt Lag om Ekonomiska föreningar hålla stämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår där styrelsen ska lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen. Stämman för 2024 hölls senare än vad lagen anger.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Folkbåten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN LINDELÖF

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 14:48:54



PER ÅNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 15:56:31



MIKAEL BJÖRKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 14:20:05



ANDREAS ÖMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 14:54:54



MALIN HANBERT SÖDERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 17:25:59



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 06:45:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Folkbåten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 06:47:09



HSB – där möjligheterna bor

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.