



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Äril Båtbyggarparken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.  
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b>	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse .....</b>	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning .....</b>	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning .....</b>	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys .....</b>	<b>s. 11</b>
<b>Noter .....</b>	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter .....</b>	<b>s. 19</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-28 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Backåkra 1	2017	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017-2019 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 76 bostadsrätter om totalt 7 127 kvm, 1 lokal och 4 bostadsrättslokaler om totalt 1 128 kvm. Byggnadernas totalyta är 8255 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Lars-Håkan Lindqvist	Ordförande
Anna Forsgren	Styrelseledamot
Christer Karlsson	Styrelseledamot
Daniel Eli Schuss	Styrelseledamot
Lars Gert Östberg	Styrelseledamot
Carl Fredrik Gejrot	Suppleant
Eva-Marie Boberg	Suppleant
Mattias Lindgren	Suppleant

## Valberedning

Joakim Claesson

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Joakim Häll    Revisor    BoRevision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Underhåll hissar (6 stycken)  
Besiktning hissar (6 stycken)  
Bättringsåtgärder, Entrédörrar i trä  
Besiktning brandsäkerhet

## Planerade underhåll

- 2024** ● Underhåll hissar (6 stycken)  
Besiktning hissar (6 stycken)  
Bättringsåtgärder, Entrédörrar i trä  
Besiktning brandsäkerhet

## Avtal med leverantörer

4G/5G-förstärkare	Awivo AB
Bergvärmeanläggning	Alight AB
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
El, förbrukning	Vattenfall
El, nätaggift	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Förvaltning garage	Parkona
Hissar	Kone
Mättjänst elförbrukning mm	Infometric
Snö- och halkbekämpning	Habitek
Sophämtning (miljörum)	Ragn-Sells
Styr & regler	Nordomatic
Städning	Gabriella Städ
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandsäkra
Takängarna	Miljönära O8 AB
Teknisk förvaltning	BK Kraft AB

Tv, bredband & telefoni    Tele2

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Backåkra samfällighetsförening, med en andel på 44%.

Samfälligheten förvaltar och sköter gemensamma sopsugar, grönytor samt gångstråk.

### Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har hållit 13 st protokollförda styrelsemöten under 2023. Årsstämman hölls i juni 2023.

Avgifterna höjdes med 20% från den 1 januari och med 40% från den 1 november 2023. Ett av föreningens lån omsattes under året. Styrelsen har skapat ett verktyg för att kunna följa upp föreningens ekonomi på kort och på lång sikt.

Eftersom Erlandsson Bygg i Stockholm AB är försatt i konkurs har styrelsen fortsatt att arbeta med garanti åtgärder.

Styrelsen har under 2023 fortsatt arbetet med att komma till rätta med problemet att vissa lägenheter är kalla under vintern. Med start under våren påbörjades ett utbyte av värmesystemets matarledningar i källaren för att öka mängden tillgänglig energi. I samband med detta byttes samtliga golvvärmeventiler i lägenheterna.

I samband med detta åtgärdades även golvvärmetermotater i en lägenhet. Kablar saknades mellan termostat och golvvärmeventil.

Andra garantiåtgärder som genomförts under 2023 är genomgång av värmeslingor i stuprören på innergården i hus 2 och anslutning av ett vattenutkast från en takterrass till ett stuprör. I samband med vattenskador upptäcktes att duschblandaren i två aktuella lägenheter var felmonterade. Samtliga duschblandare har nu kontrollerats och vid behov åtgärdats. Även felkopplad el i köksskåp har åtgärdats som en garantiåtgärd.

Under 2023 genomfördes OVK-besiktning. I samband med detta rengjordes och injusterades ventilationen och frånluftsdon byttes i våtutrymmena.

Samtliga fem entrédörrar i trä har slipats och oljats in. Ett nytt brytskydd har installerats på Bobergsgatan 75.

Styrelsen har låtit installera ett nytt låssystem i övernattningsrummet.

Under 2023 fick föreningen ett slutligt nej från Mark- och miljödomstolen på ansökan om inglasning av huskropparnas indragna balkonger. Stockholms Stad och Länsstyrelsen i Stockholm hade tidigare avslagit ansökan och föreningen valde att överklaga till Mark- och miljödomstolen.

Föreningen har under året tecknat ett nytt avtal om ekonomisk förvaltning med SBC.

Styrelsen har under 2023 godkänt fyra ansökningar om uthyrning i andra hand. Tre ansökningar gäller uthyrning av lägenheter som ägs av juridiska personer och en gäller en utlandstjänstgöring.

Totalt har tio lägenheter överlåtits under året.

Backåkra samfällighetsförening meddelar:

Under 2023 har en tidigare styrelsemedlem i Brf Äril representerat Brf Äril Båtbyggarparken i Backåkra Samfällighetsförening som ordförande. Samfälligheten har under 2023 haft fokus på kostnadskontroll och att etablera rutiner och arbetssätt för det framtida arbetet. Ett nytt avtal för skötsel av utomhusmiljön tecknades med minskade kostnader som följd. En ny leverantör för vinterunderhåll avtalades också inför vintern 2023-2024 då tidigare leverantör inte bedömts haft tillräckligt god kvalitet. I slutet av 2023 sattes nya QR-koder upp på sopnedkasten av Envac som driftar sopsugsanläggningen - förutom att vara en del av ett forskningsprojekt tillsammans med KTH ska detta förhoppningsvis underlätta åtgärdandet av sopstopp framgent.

Gemensamhetsanläggningen för garaget meddelar:

Pga vattenansamling på golvet i garaget vid Labradorgatan 8:s dörr fick BK Kraft i uppdrag att hitta metoder för att förhindra de upprepade översvämningarna. BK Kraft kom tillbaka med förslag på lösningar som var antingen för dyra eller som krävde tillstånd vi med stor sannolikhet inte skulle få. Lösningen gemensamhetsanläggningen valde är att vi vid behov beställer sugbil som suger bort överskottsvattnet. Detta är det mest ekonomiska som det ser ut nu och sugbil har beställts ett flertal gånger under denna vinter. I slutet av året ersattes debiteringslösningen för elladdplatser med företaget Wattif's lösning (tidigare EFuel).

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Höjning av avgifterna med 20% 1 januari 2023 samt med 40% 1 november 2023. Inga höjningar av avgifterna är planerade för 2024.

Villkorsförändringar på lån:

- a. 45 120 000 kr - Kort ränta mot Stibor, nuvarande ränta 4,49%, ingen amortering, omplacering 2024-06-07
- b. 45 120 000 kr - Kort fast ränta, ränta 4,36%, ingen amortering, omplacering 2024-05-17
- c. 43 930 000 kr - Lång fast ränta (5 år), ränta 1,06%, Amorterat 460 000 kr, omplacering 2024-06-07

### Förändringar i avtal

Under året har ett nytt avtal tecknats med SBC avseende den ekonomiska förvaltningen.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 133 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 131 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 360 032	6 997 925	6 809 702	6 993 422
Resultat efter fin. poster	-7 647 424	-7 339 039	-5 097 077	-5 419 530
Soliditet (%)	84	84	83	83
Yttre fond	1 625 531	1 247 600	831 800	415 800
Taxeringsvärde	533 000 000	533 000 000	415 800 000	415 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	596	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	53,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	17 828	17 951	18 137	18 323
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	16 253	16 364	16 533	16 703
Sparande per kvm totalyta, kr	35	68	307	232
Elkostnad per kvm totalyta, kr	104	108	107	109
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	102	89	83	110
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	30	28	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	229	228	218	250
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,67	-	-	-
Räntekänslighet (%)	29,89	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 375 029 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.



## Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på -7 647 424 Kr i resultaträkningen för 2023. Förlusten beror ett antal faktorer, däribland icke-kassaflödespåverkande avskrivningar på materiella anläggningstillgångar på 7 812 316 Kr samt ökade räntekostnader på 2 128 874 kr mot budget. Som framgår av kassaflödesanalysen på sida 11 så är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten 456 509 Kr. Nyckeltalet "sparande per kvadratmeter" uppgår till 35 kr /kvm.

I November 2023 höjde föreningen medlemsavgifterna med 40% och helårseffekten kommer 2024. Styrelsen bedömer att nuvarande ekonomiska situation är tillräckligt för att kunna finansiera föreningens ekonomiska åtaganden 2024, men kan inte utesluta att ytterligare avgiftsjusteringar kan bli nödvändiga. Med ekonomiska åtaganden avses t.ex. räntekostnader, amorteringar, återinvestering och underhåll av föreningens byggnad. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte materiellt påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	505 470 000	-	-	505 470 000
Upplåtelseavgifter	225 930 000	-	-	225 930 000
Fond, yttre underhåll	1 247 600	-155 069	533 000	1 625 531
Balanserat resultat	-12 245 446	-7 183 970	-533 000	-19 962 415
Årets resultat	-7 339 039	7 339 039	-7 647 424	-7 647 424
<b>Eget kapital</b>	<b>713 063 116</b>	<b>0</b>	<b>-7 647 424</b>	<b>705 415 691</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-19 429 416
Årets resultat	-7 647 424
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-533 000
<b>Totalt</b>	<b>-27 609 840</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	121 331
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-27 488 509</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 360 032	6 997 925
Övriga rörelseintäkter	3	682	353 554
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 360 714</b>	<b>7 351 479</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 354 820	-4 984 835
Övriga externa kostnader	9	-246 858	-602 627
Personalkostnader	10	-130 735	-118 344
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 812 316	-7 788 336
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 544 730</b>	<b>-13 494 141</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-4 184 015</b>	<b>-6 142 663</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		134 466	447
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 597 875	-1 196 823
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 463 409</b>	<b>-1 196 376</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-7 647 424</b>	<b>-7 339 039</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-7 647 424</b>	<b>-7 339 039</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	832 940 201	840 432 365
Pågående projekt		2 072 565	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>835 012 766</b>	<b>840 432 365</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>835 012 766</b>	<b>840 432 365</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		15 751	55 179
Övriga fordringar	14	362 249	358 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	255 638	143 604
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>633 638</b>	<b>557 116</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar		3 000 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>3 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 624 588	9 714 549
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 624 588</b>	<b>9 714 549</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 258 225</b>	<b>10 271 665</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>842 270 992</b>	<b>850 704 030</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		731 400 000	731 400 000
Fond för yttre underhåll		1 625 531	1 247 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>733 025 531</b>	<b>732 647 600</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-19 962 415	-12 245 446
Årets resultat		-7 647 424	-7 339 039
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-27 609 840</b>	<b>-19 584 484</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>705 415 691</b>	<b>713 063 116</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	43 930 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>43 930 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	134 170 000	91 170 000
Leverantörsskulder		368 417	393 737
Skatteskulder		175 926	428 910
Övriga kortfristiga skulder		209 390	266 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 931 568	1 452 267
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>136 855 301</b>	<b>93 710 915</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>842 270 992</b>	<b>850 704 030</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4 184 015</b>	<b>-6 142 663</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	7 812 316	7 788 336
	<b>3 628 301</b>	<b>1 645 673</b>
Erhållen ränta	109 760	447
Erlagd ränta	-3 281 552	-1 164 882
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>456 509</b>	<b>481 238</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-51 816	11 410 251
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-171 937	-6 411 002
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>232 756</b>	<b>5 480 487</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 392 717	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 392 717</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-930 000	-1 400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-930 000</b>	<b>-1 400 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-3 089 961</b>	<b>4 080 487</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>9 714 549</b>	<b>5 634 063</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>6 624 588</b>	<b>9 714 549</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Äril Båtbyggarparken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 20 %
---------	----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 158 588	2 465 347
Årsavgifter lokaler, moms	232 968	232 972
Hysesintäkter lokaler	2 301 584	2 247 168
Hysesintäkter lokaler, moms	0	93 731
Hysesintäkter garage, moms	888 291	878 638
Deb. fastighetsskatt	294 884	0
Deb. fastighetsskatt, moms	84 023	0
Bredband	212 475	249 600
Bredband moms	3 120	0
Vatten	527 294	438 964
Vatten, moms	21 936	0
El, moms	385 455	266 232
Elintäkter laddstolpe moms	52 054	0
Uppvärmning	60 384	54 472
Övernattnings-/gästlägenhet	36 400	26 400
Påminnelseavgift	960	0
Dröjsmålsränta	2 969	0
Pantsättningsavgift	9 975	14 249
Överlåtelseavgift	12 237	0
Andrahandsuthyrning	44 446	30 118
Vidarefakturerade kostnader	21 169	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	8 823	0
Öres- och kronutjämnning	-4	35
Intäktsförda punktskatter	1	0
<b>Summa</b>	<b>8 360 032</b>	<b>6 997 925</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	97 713
Extra statligt stöd	0	249 984
Övriga intäkter	682	5 857
<b>Summa</b>	<b>682</b>	<b>353 554</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	271 575	263 879
Fastighetsskötsel utöver avtal	30 577	52 819
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	68 064	71 923
Städning enligt avtal	89 105	88 592
Städning utöver avtal	0	6 656
Hissbesiktning	13 932	8 582
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	66 583	40 714
Brandskydd	17 201	109 814
Gårdkostnader	2 194	10 343
Gemensamma utrymmen	19 748	76 091
Garage/parkering	7 000	0
Snöröjning/sandning	68 316	44 097
Serviceavtal	113 174	122 607
Fordon	4 819	49
Förbrukningsmaterial	44 739	12 093
<b>Summa</b>	<b>817 026</b>	<b>908 258</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	1 596	3 545
Bostadsrättslägenheter	5 430	0
Hyseslokaler	0	5 911
Förskola	0	41 816
Tvättstuga	0	694
Trapphus/port/entr	47 165	7 122
Sophantering/återvinning	1 968	9 903
Dörrar och lås/porttele	25 343	116 916
Övriga gemensamma utrymmen	0	17 569
VVS	50 596	148 745
Värmeanläggning/undercentral	6 589	131 591
Ventilation	28 468	56 201
Einstallationer	6 469	8 954
Tele/TV/bredband/porttelefon	9 089	1 095
Hissar	7 636	55 028
Fönster	5 393	0
Mark/gård/utemiljö	0	25 000
Garage/parkering	19 317	152 793
Vattenskada	20 549	-1 373
Skador/klotter/skadegörelse	0	5 818
<b>Summa</b>	<b>235 609</b>	<b>787 328</b>



#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Installationer	0	41 250
Entr/trapphus	0	54 419
Värmeanläggning	54 278	0
Ventilation	67 054	0
Hiss	0	59 400
<b>Summa</b>	<b>121 331</b>	<b>155 069</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	859 316	895 353
Uppvärmning	840 216	734 425
Vatten	192 213	251 163
Sophämtning/renhållning	198 843	184 169
<b>Summa</b>	<b>2 090 588</b>	<b>2 065 111</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	83 980	78 311
Kabel-TV	271 817	252 969
Samfällighetsavgifter	334 468	337 788
Fastighetsskatt	400 000	400 000
<b>Summa</b>	<b>1 090 265</b>	<b>1 069 068</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	4 919	1 250
Tele- och datakommunikation	14 815	13 183
Juridiska åtgärder	0	39 273
Inkassokostnader	4 718	2 762
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	360
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	56 925
Fritids och trivselkostnader	0	6 716
Föreningskostnader	12 081	69 007
Förvaltningsarvode enl avtal	88 567	114 595
Överlåtelsekostnad	20 218	0
Pantsättningskostnad	14 972	0
Korttidsinventarier	0	3 208
Administration	49 628	93 930
Konsultkostnader	0	196 369
Föreningsavgifter	5 690	5 049
<b>Summa</b>	<b>246 858</b>	<b>602 627</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Arbetsgivaravgifter	25 735	21 744
<b>Summa</b>	<b>130 735</b>	<b>118 344</b>

### Anställda under året

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	3 594 825	1 196 681
Dröjsmålsränta	102	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 932	142
Övriga räntekostnader	15	0
<b>Summa</b>	<b>3 597 875</b>	<b>1 196 823</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	862 954 918	862 954 918
Årets inköp	411 559	0
Korrigerings	-91 407	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>863 275 071</b>	<b>862 954 918</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-22 522 553	-14 734 217
Årets avskrivning	-7 812 316	-7 788 336
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-30 334 869</b>	<b>-22 522 553</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>832 940 201</b>	<b>840 432 365</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>418 626 375</i>	<i>418 626 375</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	271 800 000	271 800 000
Taxeringsvärde mark	261 200 000	261 200 000
<b>Summa</b>	<b>533 000 000</b>	<b>533 000 000</b>

### NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	2 484 124	0
Färdigställt under året	-411 559	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 072 565</b>	<b>0</b>

### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	85 281	358 333
Övriga kortfristiga fordringar	276 968	0
<b>Summa</b>	<b>362 249</b>	<b>358 333</b>

### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	36 886	0
Förutbet försäkr premier	91 426	75 668
Förutbet kabel-TV	70 259	67 936
Upplupna intäkter	32 362	0
Upplupna ränteintäkter	24 705	0
<b>Summa</b>	<b>255 638</b>	<b>143 604</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-06-07	1,06 %	43 930 000	44 390 000
Nordea	2024-05-17	4,36 %	45 120 000	45 355 000
Nordea	2024-06-07	4,49 %	45 120 000	45 355 000
<b>Summa</b>			<b>134 170 000</b>	<b>135 100 000</b>
Varav kortfristig del			134 170 000	91 170 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 131 870 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	17 906	0
Uppl kostn el	106 616	104 193
Uppl kostnad Värme	19 525	22 819
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	20 000
Uppl kostn räntor	417 509	101 186
Uppl kostn vatten	46 674	46 650
Uppl kostnad Sophämtning	7 792	7 372
Uppl kostnad arvoden	103 600	95 200
Beräknade uppl. sociala avgifter	32 551	28 560
Förutbet hyror/avgifter	1 159 395	1 026 288
<b>Summa</b>	<b>1 931 568</b>	<b>1 452 267</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	140 000 000	140 000 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2024 kommer styrelsen tillsammans med vår tekniska förvaltare BK Kraft, att fortsätta arbetet med värmesystemet, vilket fortfarande inte levererar enligt specifikation. Styrelsen påbörjade under 2023 arbetet med att dokumentera avrinningen från våra takängar. I samband med detta framkom det att takängarna behöver kompletteras med ett antal breddavlopp, i det fall staden drabbas av någon typ av 100-års regn framgent. Arbetet med denna komplettering pågår.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Anna Forsgren  
Styrelseledamot

---

Christer Karlsson  
Styrelseledamot

---

Daniel Eli Schuss  
Styrelseledamot

---

Lars Gert Östberg  
Styrelseledamot

---

Lars-Håkan Lindqvist  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

BoRevision  
Joakim Häll  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Äril Båtbyggarparken, org.nr. 769631-7028

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Äril Båtbyggarparken 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. Revisor 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.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Äril Båtbyggarparken 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 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

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor