

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Fartyget nr 1

Org.nr 749200-0281

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fartyget nr 1 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 2023-12-31 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 för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 revisions sed 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 och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fartyget nr 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

### **Anmärkningar**

Under perioden januari-juni 2023 har en ledamot ensamt attesterat föreningens utbetalningar för 2023. Detta är i strid mot föreningens stadgar 54 §. Efter juni 2023 så har attesterna fungerat i enlighet med föreningens stadgar.

Halmstad 2024-

---

Johan Liljencrantz  
Auktoriserad revisor

**Årsredovisning**  
**för**  
**BRF FARTYGET NR 1**

749200-0281

Räkenskapsåret

2023



## Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boende miljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.



Styrelsen för BRF FARTYGET NR 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		*vald t.o.m.
Andon Pavlevski	Ordförande	2024
Ingemar Hansson		2024
Kai Zhang		2024
Sara Starck		2024
Benedicte Södergren		del av år 2024
Anna Tran		del av år 2024
Styrelsesuppleanter		
Christoffer Brasjö		2024
José Delgado		del av 2024
Revisor		
Johan Liljencrantz		
Auktoriserad revisor		2024

\*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av två i förening.

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie föreningsstämma 13 juni 2023. Styrelsen har under verksamhetsåret haft löpande protokollförda sammanträden.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Beträffande föreningens finansiering se not

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar, vilken också inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring om bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlem.

#### Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	Fartyget 1
Antal lägenheter:	46, samtliga upplåtna med bostadsrätt
Bostadsyta: BOA:	2490 kvm
LOA:	70kvm (garage)
Tomtyta:	2 225 kvm, tomten ägs av föreningen.
Lokaler:	Inga
Garage:	8 platser
Parkering:	6 platser

#### Tecknade avtal

PART Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning och skötsel
Proinova - Länsförsäkringar	Försäkring
Telenor	Bredband och IP-telefoni
HEM	Fjärrvärme, el, vatten, sophantering

Föreningen har sitt säte i HALMSTAD.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Nybyggnationen av 16 lägenheter påbörjades under 2020 och färdigställdes under 2022. Vid årets slut 2022 kvarstod 4 osålda lägenheter under 2023 har resterande blivit sålda.

Föreningen gjorde en avgiftshöjning 1/4-2023 80%

Under året har byggnationen fortsatt, ska färdigställas under 2024.

Avsättning till underhållsplan görs från 2023 30kr/BOA.

#### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	68
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	0
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	76

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	88	96
Nettoomsättning	2 097	1 351	1 148
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	819	479	560
Resultat efter finansiella poster	-805	-823	-1 501
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	127	140	128
Driftkostnader* kr/kvm	442	370	476
Soliditet (%)	44	39	44
Räntekänslighet (%)	12	20	18
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 916	9 446	9 722
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 194	9 712	10 071
Sparande per kvm (kr/kvm)	-329	-268	-670
Avsättning yttre underhållsfond kr/kvm	30	20	26

\* Exklusive Reparation/planerat underhåll och fastighetskatt

BOA

2021      2022  
1952kvm   2490kvm

LOA

70 kvm

Tot

2021      2022  
2022kvm   2560kvm

### Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 232 702	-1 826 727	50 000	438 501	-823 329	<b>17 071 147</b>
Ökning av insatskapital	6 448 710	-498 710				<b>5 950 000</b>
Disposition av föregående års resultat:				-823 329	823 329	<b>0</b>
Reservering fond			74 700	-74 700		<b>0</b>
Årets resultat					-804 758	<b>-804 758</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 681 412</b>	<b>-2 325 437</b>	<b>124 700</b>	<b>-459 528</b>	<b>-804 758</b>	<b>22 216 389</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-384 828
årets förlust	-804 758
	<b>-1 189 586</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	74 700
	-1 264 286
	<b>-1 189 586</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 097 335	1 350 730
Övriga rörelseintäkter		185 176	8 798
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 282 511</b>	<b>1 359 528</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 270 403	-1 205 539
Personalkostnader	4	-662 515	-361 692
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-147 435	-147 162
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 080 353</b>	<b>-1 714 393</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>202 158</b>	<b>-354 865</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		673	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 007 589	-468 464
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 006 916</b>	<b>-468 464</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-804 758</b>	<b>-823 329</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-804 758</b>	<b>-823 329</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-804 758</b>	<b>-823 329</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	6 281 439	6 428 874
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	43 482 435	37 281 306
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 763 874</b>	<b>43 710 180</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>49 763 874</b>	<b>43 710 180</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		561 905	222 508
Skattekonto		41 321	-16 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 629	66 397
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>649 855</b>	<b>272 656</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		127	125
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>127</b>	<b>125</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>649 982</b>	<b>272 781</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>50 413 856</b>	<b>43 982 961</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		23 355 975	17 405 975
Fond för yttre underhåll		124 700	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 480 675</b>	<b>17 455 975</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-459 528	438 501
Årets resultat		-804 758	-823 329
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 264 286</b>	<b>-384 828</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 216 389</b>	<b>17 071 147</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	7		
Skulder till kreditinstitut	8	12 340 500	24 202 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 340 500</b>	<b>24 202 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	7		
Skulder till kreditinstitut		13 043 500	100 000
Leverantörsskulder		1 611 307	1 937 997
Skatteskulder		52 249	27 330
Övriga skulder		135 610	116 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 014 301	527 106
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 856 967</b>	<b>2 709 314</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 413 856</b>	<b>43 982 961</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-804 758	-823 329
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		147 435	147 162
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-657 323</b>	<b>-676 167</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-328 275	-223 340
Förändring av kortfristiga fordringar		-42 627	22 692
Förändring av leverantörsskulder		-326 690	1 541 632
Förändring av kortfristiga skulder		524 546	-12 885 349
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-830 369</b>	<b>-12 220 532</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 201 129	-6 941 773
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-6 201 129</b>	<b>-6 941 773</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Medlemsinsattser		5 950 000	1 500 001
Upptagna lån		2 500 000	24 302 500
Amortering av lån		-1 418 500	-6 695 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>7 031 500</b>	<b>19 107 501</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2</b>	<b>-54 804</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		125	54 929
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>127</b>	<b>125</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	60 år
Standardförbättringar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

#### Kassaflödesanalys

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. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostad	1 783 477	1 032 417
Hysesintäkter bostad	165	57 500
Hyror, garage och p-platser	35 700	35 275
El, vatten, värme	255 619	160 934
Solceller, momspl	22 361	63 350
Övriga intäkter	12	1 253
	<b>2 097 334</b>	<b>1 350 729</b>

I föreningens årsavgifter ingår sophämtning, tv, bredband

Värme, el, vatten och varmvatten debiteras medlemmarna genom individuell mätning.

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
El	127 110	147 933
Värme	153 127	177 207
Vatten och avlopp	44 066	33 320
Sophantering	69 452	109 295
Städning och renhållning	5 162	15 056
Snöröjning	9 747	19 976
Trädgårdsskötsel	23 214	50 946
Reparation och underhåll av fastighet	62 664	93 333
Planerade reparation och underhåll av fastighet	0	17 500
Fastighetsskötsel och förvaltning	180 240	187 100
Telekommunikation Digital tjänster (Bredband, TV etc)	182 711	126 935
Fastighetsförsäkringspremier	31 244	27 444
Fastighetskatt/fastighetsavgift	76 054	72 834
Övriga Fastighetskostnader	77 180	13 400
Ersättningar till revisor	47 813	20 000
Konsultarvoden	41 575	37 800
Bankkostnader	3 663	22 398
Övriga förvaltningskostnader	19 380	33 064
Mäklararvode	116 000	0
	<b>1 270 402</b>	<b>1 205 541</b>

### Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Löner till kollektivanställda	354 820	256 484
Styrelsearvoden	14 400	8 000
Arbetsgivaravgifter 31,42 % + uttagsskatt	236 872	158 663
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	12 693	15 183
Sjuklöner till kollektivanställda	8 330	0
Semesterlöner kollektivanställd	20 400	-76 639
Skattefria bilersättningar	15 000	0
	<b>662 515</b>	<b>361 691</b>



### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 900 431	8 245 296
Ingående anskaffningsvärden mark	835 366	835 366
Försäljningar/utrangeringar	0	-344 865
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 735 797</b>	<b>8 735 797</b>
Ingående avskrivningar	-2 306 923	-2 504 626
Försäljningar/utrangeringar	0	344 865
Årets avskrivningar	-147 435	-147 162
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 454 358</b>	<b>-2 306 923</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 281 439</b>	<b>6 428 874</b>
Taxeringsvärden byggnader	38 496 000	38 496 000
Taxeringsvärden mark	11 323 000	11 323 000
	<b>49 819 000</b>	<b>49 819 000</b>
Bokfört värde byggnader	5 446 073	5 593 508
Bokfört värde mark	835 366	835 366
	<b>6 281 439</b>	<b>6 428 874</b>

### Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 281 306	30 339 533
Inköp	6 201 129	6 941 773
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 482 435</b>	<b>37 281 306</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 482 435</b>	<b>37 281 306</b>

### Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 25 384 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	12 340 500	4 033 000
	<b>12 340 500</b>	<b>4 033 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	13 043 500	20 269 500
	<b>13 043 500</b>	<b>20 269 500</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank 266-8	1,48	2024-01-25	4 033 000	4 133 000
Swedbank 512-2	5,130	2024-03-28	6 278 000	6 369 500
Swedbank 517-1	5,060	2026-08-25	6 308 500	6 400 000
Swedbank 518-9	4,740	2028-08-25	6 277 000	6 400 000
Swedbank 074-9		2023-01-31	0	1 000 000
Swedbank 906-4	5,047	2024-02-28	2 487 500	0
			<b>25 384 000</b>	<b>24 302 500</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	26 218 000	23 583 000
	<b>26 218 000</b>	<b>23 583 000</b>

### Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

För det kommande verksamhetsåret har styrelsen tagit beslut om höjning av årsavgiften på 40%.

kapitalinsättning ska genomföras under Q1, detta för att kunna färdigställa bygget.

Ort och datum enligt min elektroniska signatur.

Andon Pavlevski  
Ordförande

Ingemar Hansson

Kai Zhang

Sara Starck

Benedicte Södergren

Anna Tran

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Liljencrantz  
Auktoriserad revisor

## Ordlista

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

### EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

### BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

### BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

### EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva Någon form av ekonomisk verksamhet.

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet av värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

### KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

### LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året till exempel värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

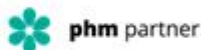
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

### ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



## Följande handlingar har undertecknats den 6 maj 2024

**RB Brf Fartyget nr 1 230101-231231.pdf**

(103090 byte)  
SHA-512: 7c9a37af857977edd77cac7a4e312a8bc5f3a  
28bd84e2e84602d93ac8416f7a0c35e180d36d33b42b41  
58d9957656fe0964d12f51a903f5aaf06909bf2074e8f

**2023 BRf FARTYGET NR 1 - utkast 4.pdf**

(349297 byte)  
SHA-512: 8f65616e51aab52b13edb3651f84ee5e94491  
d1de28482b70c84454bb8f2b036793e0e2440b991d069d  
b87a70f91f21dcc92d0179392c85d909c455943a60920

## Underskrifter

2024-04-29 09:15:59 (CET)

**Kai Zhang**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-30 09:52:18 (CET)

**Sara Starck**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-05 21:46:45 (CET)

**Andon Pavlevski**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-06 11:49:48 (CET)

**Ingemar Hansson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-06 13:01:07 (CET)

**Benedicte Södergren**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-06 18:09:01 (CET)

**Anna Tran**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-06 18:14:42 (CET)

**Johan Liljencrantz**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### 2023 ÅRR Brf Fartyget

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

19062709aef5570ccf68739bf2b7acae85198b65c4e2053bf007de7988b8130060f6b2c6f205467c8b05119c15b93a25e8dee5b48a344cd66fce592ad8094f45



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.