

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Äril Båtbyggarparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Arbete med att slutföra vissa arbeten som inte blev klara i samband med byggnationen av huset pågår.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se not 12.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Backåkra Samfällighetsförening. Föreningens andel är 44 procent. Samfälligheten förvaltar och sköter gemensamma sopsugar, grönytor samt gångstråk.

Styrelsen

Håkan Lindqvist	Ordförande
Anna Forsgren	Ledamot
Fredrik Gejrot	Ledamot
Christer Karlsson	Ledamot
Mattias Lindgren	Ledamot
Daniel Eli Schuss	Ledamot
Lars Östberg	Ledamot
Joakim Claesson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisor

Joakim Häll	Ordinarie Extern	BoRevision
-------------	------------------	------------

Valberedning

Karl Lundberg
Stefan Shanning

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-28.
Extra föreningsstämma hölls 2022-09-29. Med anledning av uppdatering av stadgar, hittills en extra föreningsstämma 2022-09-29

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Backåkra 1	2017	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme och fjärrvärme som spets.

Byggnadsår och ytor

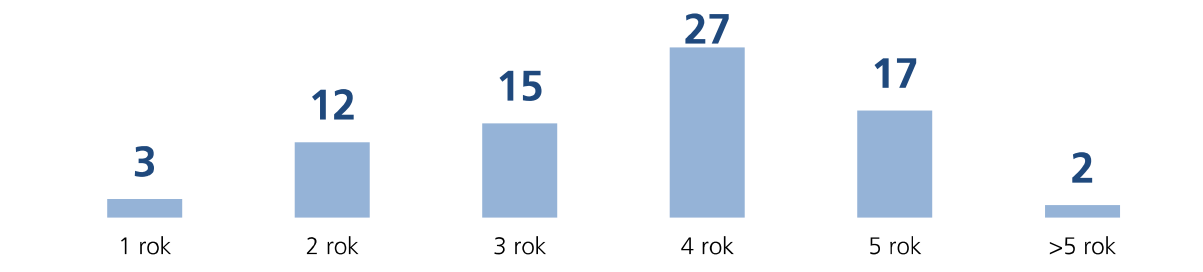
Fastigheten bebyggdes 2017 - 2019 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2019.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 256 m², varav 7 127 m² utgör boyta och 1 129 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 76 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Engelska förskolan	730 m ²	2029-06-30
S.t Eriks AB	173 m ²	Bostadsrättslokal
Rule 58 AB	87 m ²	Bostadsrättslokal
Carolans Eko AB	54 m ²	Bostadsrättslokal
SP Massage AB	83 m ²	Bostadsrättslokal

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övernattningsrum	Bokas för 400 kronor per natt.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Hissar	Kone
Mättjänst elförbrukning mm	Infometric
Snö- och halkbekämpning	Habitek AB
Tv, bredband & telefoni	Tele2
Förvaltning garage	Parkona
Sophämtning	Ragn-Sells
Teknisk förvaltning	BK Kraft AB
Styr & regler	Nordomatic AB
Bergvärmeanläggning	Alight AB
4G-förstärkare	Awiwo AB
El, förbrukning	Vattenfall
El, nätavgift	Ellevio
Fjärrvärme	Fortum
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandsäkra
Städning	Gabriella Städ
Takängarna	Miljönära 08 AB

Övrig information

Nuvarande stadgar registrerades 2022-11-28 hos Bolagsverket.

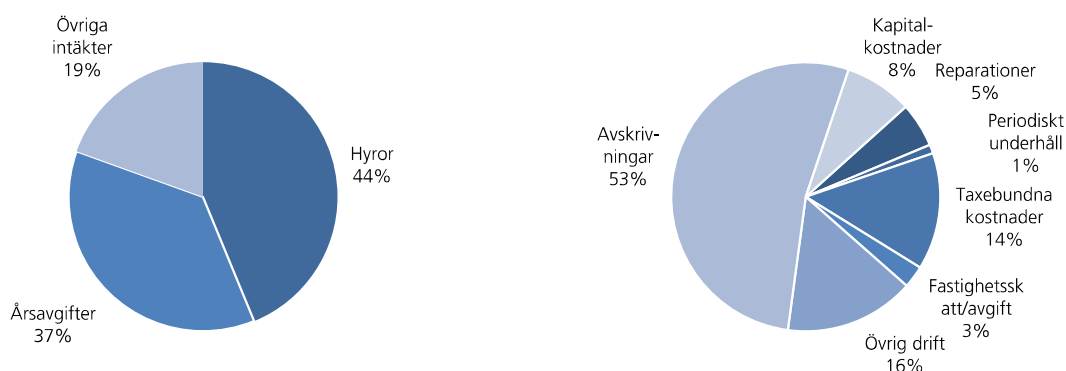
Föreningens ekonomi

I samband med budgetarbetet för 2023 har styrelsen beslutat att höja avgiften och drifttillägg (Värme/VA/Ventilation) för bostadsrätter och bostadsrättslokaler med 20 % från och med 1 januari 2023

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 634 063	2 142 954
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 351 479	7 541 438
Finansiella intäkter	447	2 361
Minskning kortfristiga fordringar	11 410 251	14 146 631
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 787 681
	18 762 177	24 478 111
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 705 805	4 109 136
Finansiella kostnader	1 196 823	1 113 101
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	14 364 766
Minskning av långfristiga skulder	1 400 000	1 400 000
Minskning av kortfristiga skulder	6 379 061	0
	14 681 690	20 987 003
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	9 714 549	5 634 063
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	4 080 487	3 491 108

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 hölls 17 styrelsemöten. Den ordinarie föreningsstämman hölls i juni och i september hölls en extrastämma för att fastställa de ändringar i stadgarna som antogs på den ordinarie stämman 2022. Vid den ordinarie stämman presenterades, i enlighet med kravet i 4 kap 2§ i Bostadsrättslagen, den totala anskaffningskostnaden för Bostadsrättsföreningen Äril Båtbyggarparken (Brf Äril). Anskaffningskostnaden var totalt 870,7 Mkr.

Entreprenören, Erlandsson Bygg i Stockholm AB, försattes i konkurs i september 2021. Erlandssons konkurs är inte avslutad ännu. Under 2022 nådde Brf Äril en ekonomisk uppgörelse med projektutvecklaren Corem Property Group (Klövern/Tobin Properties) vilken presenterades för medlemmarna vid ett informationsmöte inför den ordinarie stämman. Vid informationsmötet deltog den advokat som företrädde föreningen gentemot konkursboet efter Erlandsson och som även anlätades för uppgörelsen med Corem Property Group (Klövern/Tobin Properties).

Under 2022 omsattes ett av föreningens tre lån vilket medförde en högre räntekostnad. Styrelsen har jobbat med en analys av föreningens känslighet för räntehöjningar och beslutade att höja avgifterna med 20 % från den 1 januari 2023.

Under 2022 godkände styrelsen 2 stycken ansökningar om uthyrning i andra hand.

Under 2022 har styrelsen arbetat med färdigställandet av föreningens fastighet. Problemen med värmen i vår fastighet, vissa lägenheter har problem med temperaturen under vintern, har upptagit mycket av styrelsens tid. Fastigheten har ett komplext system för värme och ventilation med många underleverantörer vilket komplicerat felsökningen. Ett antal åtgärder har vidtagits och styrelsen arbetar vidare för att komma till rätta med problemen.

Under 2022 färdigställdes takängen på Labradorgatan 4 med ny växtlighet. Arbetet var nödvändigt eftersom takängen ursprungligen anlagts på felaktigt sätt. Solcellerna kunde, efter färdigställandet, återmonteras.

I samband med en okulär besiktning av fasaderna har det visat sig att ett antal skifferplattor är skadade eller i vissa fall helt saknas. Även de putsade delarna kommer att åtgärdas på vissa ställen. Styrelsen arbetar vidare med att få detta åtgärdat.

Värmeslingorna i stuprören har på vissa ställen inte fungerat tillfredsställande. Efter en felsökning har ny elmatning dragits fram till slingorna på innergården vid Bobergsgatan 75 och nya eldosor monterats för att skydda kabeln. Även den centrala styrningen av slingorna har justerats.

Styrelsen tecknade i slutet av 2021 ett nytt avtal kring teknisk förvaltning tillsammans med BK Kraft AB, Lidingö. Avtalet trädde i kraft 1 januari 2022. I samband med detta visade det sig att ett antal servicenycklar saknades. Styrelsen beställde därför en omläggning av samtliga lägenhetslås. Omläggningen bekostades av den förra tekniska förvaltaren.

Styrelsen har under 2022 arbetat med att förbättra säkerheten i vår fastighet genom att montera brytskydd på källardörrar och dörrar till miljörummen. Källardörrarna har också försetts med ett låscylinderskydd.

Under 2022 utfördes en obligatorisk OVK-besiktning. Besiktningen resulterade i ett antal anmärkningar som ska åtgärdas innan besiktningen blir godkänd. Styrelsen jobbar vidare med att dessa anmärkningar åtgärdas.

Innan det mobila 3G nätet stängdes ner uppgraderades föreningens mobila nätverksförstärkare till stöd för 4G-tekniken. Även nödtelefonerna i samtliga hissar har uppgraderats till 4G-teknik.

För att förbättra nyttjandegraden i barnvagnsförråden har samtliga förråd erhållit en extra hylla för mindre barnvagnar, sulkys, barncyklar, snowracers etc. En vägg i förråden har försetts med krokar för upphängning av kickbikes, pulkor mm.

Lagen om Skydd mot olyckor reglerar bostadsrättföreningens ansvar för brandskyddet i fastigheten. Under 2022 tecknade styrelsen ett avtal med Brandsäkra AB för systematiskt brandskyddsarbete.

Brf Äril har varit drivande i frågan om att utöka antalet laddplatser i garaget och i början av 2022 slutförde delägarförvaltningen installationen av 18 extra laddplatser.

I den löpande översynen och underhållet av fastigheten har styrelsen utökat antalet cykelplatser i källaren, rensat cykel- och barnvagnsförråd, kompletterat förskolans gård med sandstopp och ytterligare belysning och oljat in entrédörrar. Styrelsen har tecknat ett avtal med Miljönära 08 AB för underhåll och slagning av våra takängar.

Styrelsen har anlitat Fastighetsägarna för hjälp att ta fram en underhållsplan för fastigheten.

Styrelsen har överklagat beslutet om balkonginglasning först till Länsstyrelsen och sedan till Mark- och Miljödomstolen.

Brf Ärils representant har under 2022 innehaft ordförandeskapet inom Backåkra Samfällighetsförening. Inom samfällighetsföreningen har löpande arbete bedrivits, för att säkerställa korrekt skötsel av sopsugar, grönytor och gångstråk på våra gemensamma innergårdar

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 76 st

Medlemslokaler: 4 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 138

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 137

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	359	353	355	242
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 207	3 002	3 212	1 505
Lån/m ² bostadsrättsyta	17 951	18 137	18 323	18 509
Elkostnad/m ² totalyta	108	107	109	120
Värmekostnad/m ² totalyta	89	83	110	86
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	28	31	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	145	135	149	88
Soliditet (%)	84	83	83	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-7 339	-5 097	-5 420	275
Nettoomsättning (tkr)	6 998	6 810	6 993	4 170

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 127 m² bostäder och 1 129 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	505 470 000	0	0	505 470 000
Upplåtelseavgifter	225 930 000	0	0	225 930 000
Fond för yttre underhåll	1 247 600	415 800	0	831 800
S:a bundet eget kapital	732 647 600	415 800	0	732 231 800
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-12 245 446	-415 800	-5 097 078	-6 732 568
Årets resultat	-7 339 039	-7 339 039	5 097 078	-5 097 077
S:a ansamlad förlust	-19 584 484	-7 754 839	0	-11 829 646
S:a eget kapital	713 063 116	-7 339 039	0	720 402 154

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-7 339 039
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 829 645
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-415 800
summa balanserat resultat	-19 584 484

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta
att i ny räkning överförs

155 069
-19 429 415

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	6 997 925	6 809 702
Övriga rörelseintäkter	Not 3	353 554	731 737
Summa rörelseintäkter		7 351 479	7 541 438

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-4 984 835	-3 426 955
Övriga externa kostnader	Not 5	-602 627	-569 749
Personalkostnader	Not 6	-118 344	-112 432
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-7 788 336	-7 418 640
Summa rörelsekostnader		-13 494 141	-11 527 776

RÖRELSERESULTAT

-6 142 663 **-3 986 338**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		447	2 361
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 196 823	-1 113 101
Summa finansiella poster		-1 196 376	-1 110 740

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-7 339 039 **-5 097 077**

ÅRETS RESULTAT

-7 339 039 **-5 097 077**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,13	840 432 365
Summa materiella anläggningstillgångar	840 432 365	848 220 701
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	840 432 365	848 220 701
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	55 179	351 053
Övriga fordringar	Not 9	358 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	143 604
Summa kortfristiga fordringar	557 116	11 967 367
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	134 326
Klientmedel i Swedbank	9 714 549	5 499 736
Summa kassa och bank	9 714 549	5 634 063
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	10 271 665	17 601 429
SUMMA TILLGÅNGAR	850 704 030	865 822 130

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		731 400 000	731 400 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 247 600	831 800
Summa bundet eget kapital		732 647 600	732 231 800
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 245 446	-6 732 568
Årets resultat		-7 339 039	-5 097 077
Summa ansamlad förlust		-19 584 484	-11 829 646
SUMMA EGET KAPITAL		713 063 116	720 402 154
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	43 930 000	89 745 000
Summa långfristiga skulder		43 930 000	89 745 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	91 170 000	46 755 000
Leverantörsskulder		393 737	3 925 475
Skatteskulder		428 910	636 000
Övriga skulder		266 000	3 026 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 452 267	1 331 564
Summa kortfristiga skulder		93 710 915	55 674 976
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		850 704 030	865 822 130

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplett. förening	50 år	50 år
Stomkomplett. medlem	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Hissar	35 år	35 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar, portar	60 år	60 år
Yttertak	60 år	60 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år
Laddstolpar	10 år	10 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	2 465 347	2 465 347
	Årsavgifter - lokaler moms	232 972	190 330
	Hyror lokaler momspliktiga	93 731	99 596
	Hyror lokaler	2 247 168	2 091 688
	Hyror garage/parkering moms	878 638	870 767
	Bredbandsintäkter	249 600	246 861
	Vattenintäkter	25 000	25 000
	Vatten-/värmeintäkter	413 964	409 948
	Elintäkter moms	266 232	326 992
	Värmeintäkter	54 472	52 983
	Överlåtelse/pantsättning	14 249	0
	Avgift andrahandsuthyrning	30 118	30 146
	Gästlägenhet	26 400	0
	Öresutjämnning	35	44
		6 997 925	6 809 702

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	43 876	0
	Fakturerade kostnader moms	53 837	281 232
	Extra statligt stöd	249 984	0
	Övriga intäkter	5 857	450 505
		353 554	731 737

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	263 879	0
	Fastighetsskötsel beställning	52 819	6 552
	Fastighetsskötsel gård beställning	71 923	26 086
	Snöröjning/sandning	44 097	76 876
	Städning entreprenad	88 592	0
	Städning enligt beställning	6 656	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	40 714	0
	Hissbesiktning	8 582	12 765
	Myndighetstillsyn	0	5 535
	Gemensamma utrymmen	42 027	5 385
	Garage/parkering	14 850	0
	Gård	10 343	270
	Serviceavtal	122 607	114 917
	Förbrukningsmateriel	12 093	2 000
	Teleport/hissanläggning	19 214	0
	Brandskydd	109 814	0
	Fordon	49	460
		908 258	250 846

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2022	2021
	Reparationer		
	Lokaler	5 911	1 280
	Förskola	41 816	0
	Gemensamma utrymmen	17 569	0
	Tvättstuga	694	0
	Sophantering/återvinning	9 903	1 887
	Entré/trapphus	7 122	1 584
	Lås	116 916	24 057
	Installationer	3 545	0
	VVS	148 745	56 430
	Värmeanläggning/undercentral	131 591	0
	Ventilation	56 201	2 600
	Elinstallationer	8 954	27 729
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 950
	Bredband	1 095	0
	Hiss	55 028	5 537
	Mark/gård/utemiljö	25 000	0
	Garage/parkering	152 793	0
	Skador/klotter/skadegörelse	5 818	7 052
	Vattenskada	-1 373	0
		787 328	133 107
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	0	131 675
	Entré/trapphus	54 419	0
	Installationer	41 250	41 250
	Hiss	59 400	0
	Tak	0	77 426
	Mark/gård/utemiljö	0	5 135
		155 069	255 486
	Taxebundna kostnader		
	El	895 353	881 065
	Värme	734 425	686 985
	Vatten	251 163	231 966
	Sophämtning/renhållning	184 169	169 479
		2 065 111	1 969 496
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	78 311	71 894
	Samfällighetsavgift	337 788	168 894
	Kabel-TV	252 969	259 232
		669 068	500 020
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	400 000	318 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 984 835	3 426 955

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 250	9 376
	Tele- och datakommunikation	13 183	6 714
	Juridiska åtgärder	39 273	54 728
	Inkassering avgift/hyra	2 762	7 501
	Hysesförluster	360	0
	Revisionsarvode extern revisor	56 925	36 308
	Föreningskostnader	69 007	5 802
	Styrelseomkostnader	0	1 425
	Fritids- och trivselkostnader	6 716	0
	Förvaltningsarvode	114 595	391 190
	Administration	93 930	9 783
	Korttidsinventarier	3 208	8 748
	Konsultarvode	196 369	38 175
	Föreningsavgifter	5 049	0
		602 627	569 749
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	96 600	86 280
	Sociala kostnader	21 744	26 152
		118 344	112 432
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	1 807 819	1 733 783
	Yttertak K3	376 629	361 205
	Fasader/balkonger K3	534 095	534 095
	Fönster/dörrar och portar K3	472 520	438 587
	Stomkomplettering förening K3	723 128	693 513
	Stomkomplettering medlem K3	723 128	693 513
	Stamledningar VA K3	451 955	433 446
	Värmesystem K3	632 737	606 824
	Luftbehandlingssystem K3	753 258	722 410
	Förbättringar	60 509	0
	Fastighetsel inkl. svagström K3	632 737	606 824
	Hissar K3	258 260	247 683
	Utemiljö allmänt K3	361 564	346 757
		7 788 336	7 418 640

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	862 954 918	845 902 485
	Nyanskaffningar	0	17 052 433
	Utgående anskaffningsvärde	862 954 918	862 954 918
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 734 217	-7 315 577
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 788 336	-7 418 640
	Utgående avskrivning enligt plan	-22 522 553	-14 734 217
	Planenligt restvärde vid årets slut	840 432 365	848 220 701
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	418 626 375	418 626 375
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	271 800 000	236 600 000
	Taxeringsvärde mark	261 200 000	179 200 000
		533 000 000	415 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	493 000 000	384 000 000
	Lokaler	40 000 000	31 800 000
		533 000 000	415 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	358 333	307 147
	Fordringar kreditfakturer	0	9 375
	Avräkning byggare	0	11 072 596
		358 333	11 389 118
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	75 668	71 432
	Kabel-TV	67 936	63 434
	Serviceavtal	0	27 050
	Vattenskada, ersättning	0	65 280
		143 604	227 196
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	831 800	415 800
	Reservering enligt stadgar	415 800	416 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 247 600	831 800

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,370 %	45 355 000	45 825 000	2023-05-17
Nordea	1,820 %	45 355 000	45 825 000	Rörligt
Nordea	1,060 %	44 390 000	44 850 000	2024-06-07
Summa skulder till kreditinstitut		135 100 000	136 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-91 170 000	-46 755 000	
		43 930 000	89 745 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 128 100 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALITETFÖRPLIKTELSE

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	140 000 000	140 000 000

Föreningen har ett möjligt åtagande gentemot tidigare Byggtreprenörs konkursbo, konkursen är inte avslutad ännu. Åtagandet avser fakturor i samband med byggnationen av föreningens hus, entreprenören gick i konkurs innan byggnationen färdigställdes. Styrelsen bedömer det som osannolikt att betydande utflöde av ekonomiska resurser krävs för att reglera förpliktelsen samt att förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	104 193	47 036
Värme	22 819	36 532
Vatten	46 650	37 850
Sophämtning	7 372	6 073
Extern revisor	20 000	20 000
Arvoden	95 200	95 200
Sociala avgifter	28 560	28 560
Ränta	101 186	69 245
Avgifter och hyror	1 026 287	991 069
	1 452 267	1 331 564

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen planerar inga större underhållsarbeten (utöver sedvanliga mindre underhåll) under det kommande verksamhetsåret.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Håkan Lindqvist
Ordförande

Anna Forsgren
Ledamot

Fredrik Gejrot
Ledamot

Christer Karlsson
Ledamot

Mattias Lindgren
Ledamot

Daniel Eli Schuss
Ledamot

Lars Östberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Joakim Häll
Extern 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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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. 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 Brf Äril Båtbyggarparken för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se