

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	7

Ekonomi

Resultaträkning	8
Balansräkning – Tillgångar	9
Balansräkning – Eget kapital och skulder	10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17

Revisionsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987. Föreningens nuvarande stadgar antogs på ett extra årsmöte den 12 juni 2018 och registrerades den 29 september 2018 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Båtsmannen Mindre Nr 13 på Folkungagatan 96 och Nytorgsgatan 23a i Katarina församling, Stockholms kommun. Fastigheten byggdes 1931. Marken innehas med äganderätt.

Specifikation av innehavet:

Antal	Benämning	Total yta kvadratmeter
40	Lägenheter bostadsrätt	2586
1	Lägenhet hyresrätt	62
6	Lokaler bostadsrätt	462
2	Lokaler hyresrätt	162

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg, som är lägenhetsägamas ansvar,

Föreningsstämma ägde rum den 27 maj 2024 med 15 röstberättigade medlemmar, varav två representerades genom fullmakter.

Styrelsen utgjordes under 2024 fram till stämman 2024 av:

Malin Allqvist	Ledamot
Mikael Björk	Ledamot
Adrian Elliot	Ledamot
Vidar J. Lindgren	Ledamot
Daniel Loewenstein	Ledamot
Kjell Ekman	Suppleant
Liselotte Lexén	Suppleant
Christer Lundmark	Suppleant

Stämman den 27 maj 2024 utsåg följande styrelse:

Mikael Björk	Ledamot
Vidar J. Lindgren	Ledamot

Daniel Loewenstein	Ledamot
Vilma Bjurwill	Suppleant
Sara Campeau	Suppleant
Kjell Ekman	Suppleant

Vid styrelsens konstituerande möte den 10 juni 2024 utsågs Vidar J. Lindgren till ordförande, Mikael Björk till kassör och Daniel Loewenstein till sekreterare. Mikael Björk, Vidar J. Lindgren, Daniel Loewenstein och Sara Campeau valdes vid samma möte till firmatecknare.

Vilma Bjurwill avgick den 20 september 2024.

Styrelsen har under 2024 haft åtta protokollförda sammanträden, fyra vardera med den gamla styrelsen och fyra med den nya styrelsen.

Marie Nordlander har varit auktoriserad revisor. Vid stämman valdes Birgitta J. Vognsen till förtroendevald revisor och Madeleine Hofvander till suppleant.

Valberedningen utgörs av Birgitta J. Vognsen och Lina Åkerlund.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder under 2024

I januari 2024 amorterade föreningen ned lånen med 250 000 kronor.

Byte av ställdon och styrventil till fjärrvärmecentral.

Styrelsen har upprättat en ny underhållsplan.

Föreningen har infört ett register där samtliga större renoveringar som genomförs i fastighetens lägenheter ska registreras.

Tidigare genomförda åtgärder

2023 Renovering, ny belysning och målning i trapphusen, inklusive fönstren.

2023 Godkänd obligatorisk ventilationskontroll OVK.

2022 Soprummet anpassades för mer återvinning. Gemensamt bredband via Tele2.

2021 Stamspolning i köksstammarna.

2020 Lagning av fog och tegel vid vattenutkastare.

2018 Rensning av luftkanaler.

2018 Restaurering av fönster i hyreslokal.

2017 Fasadarbeten.

2017 Vattenskada i källaren åtgärdades.

2017 Byte av tvättmaskiner.

2016 Ny gårdsbelysning.

2016 Byte av lina i 96:ans hiss.
2016 Målning av sop- och cykelrum.
2016 Installation av portkodsdosor och nya entréskyltar.
2016 Rörelsestyrd belysning i källare, tvättstuga och trapphus.
2015 Målning av torkrum.
2014 Renovering av tätskikt och betongbeläggning på takterrasser.
2014 Renovering av tätskikt på trapphusbalkonger.
2014 Stamspolning.
2014 Genomförd och godkänd asbestsanering. Godkänd radonmätning.
2013-14 Målning av snickerier i gatuplan, bägge portarna samt tvättstuga.
2012 Nya vred på värmeradiatorer, injustering av värmesystemet.
2011 Anslutning till Stokab optisk fiberkabel (flod) utan kostnad.
2011 Byte av trasig vattenpump i källaren.
2011 Ommålning av entrén i 23:an.
2010 Nytt plåttak, stegar, stuprör, snöskydd, byte av takfönster.
2009 Renovering av föreningslokal med nytt våtrum och nytt kök.
2009 18 lägenheter mot gården försågs med balkong.
2008 Värmeväxlare (fjärrvärmeanläggning).
1998-99 Stambyte samt reparation gårdsfasad.
1993 Treglasfönster mot gatan och ommålning av trapphus.
1987 Bostadsrättsföreningen bildas.

Större framtida underhållsarbeten enligt underhållsplan

2025 Stamspolning stående stammar och relining av liggande stammar
2025 Byte av portsystem med tillägg för porttelefon
2025 Reparation putsfasad mot innergård
2027 Radonmätning
2029 OVK
2029 Golvavjämning takterrass

2030 Besiktning taksäkerhet, fasad och balkonger

2030 Översyn elstammar inklusive elcentraler/gruppcentraler lägenheter

(Inget datum) Helmodernisering av hissinstallationerna .

Övriga händelser under räkenskapsåret

Föreningen genomförde vårstädning på gården och terrassen den 13 april och den 22 september, båda med fika. Ungefär 15 medlemmar deltog vid vardera tillfället.

Medlemsinformation

Vid årets början hade bostadsrättsföreningen 55 medlemmar. Under året har tre lägenheter bytt ägare. I och med detta har fem medlemmar lämnat föreningen och sex har tillkommit. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 56

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 570	2 294	2 076	2 055
Resultat efter finansiella poster	-59	-69	-234	0
Soliditet (%)	63,4	63,6	68,2	69,1
Räntekostnad	289	226	68	69
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	632	555	510	583
Årsavgifternas andel i % av tot.intäkter	74	74	74	73
Lån/kvm totalyta (kr)	2 192	2 271	2 427	2 427
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	2 353	2 438	2 606	2 606
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	20	14	25	14
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	173	154	135	138
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	44	39	30	29
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	237	207	191	180
Sparande per kvm (kr/kvm)	113	122	112	142
Räntekänslighet (%)	3,7	6,0	7,0	5,1

Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut: Totalyta 3272 kvm varav 3048 kvm bostadsrättsyta (ink. 426 kvm BR Lokal) och 162 kvm lokalyta.

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procentföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Upplysning om förlust - redovisat resultat

Bostadsrättsföreningen gjorde en förlust på 58 792 kronor under 2024. Det är en liten förbättring från 68 725 kronor 2023

Underskottet är systematiskt och påverkas främst av föreningens avskrivningar. Det är en redovisningsteknisk kostnad som i sig inte innebär ett negativt kassaflöde men påverkar slutresultatet negativt.

Föreningen har en stabil ekonomi, relativt låga lån och äger marken under fastigheten.

Trots fortsatt höga kostnader för lån, värme och vatten lyckades föreningen förbättra rörelseresultatet under 2024.

Månadsavgiften har höjts i fyra steg de senaste två åren, senast med 5 procent den 1 juli 2024, för att nå långsiktigt balanserat resultat och spara för framtida underhåll. Det är de första höjningarna på nästan tio år.

Styrelsen arbetar med en ny underhållsplan för att avgöra kommande behov av likviditet och eventuella avgiftshöjningar. Samtidigt kan fortsatt osäkerhet i omvärlden påverka både driftskostnader och räntor.

Styrelsen arbetar även för att hålla nere kostnaderna. På två år har amorteringar krympt lånebördan med nära 1 miljon kronor samtidigt som stora underhållsåtgärder av bland annat trapphus har genomförts. Överlikviditet sätts om möjligt på konton med bättre ränta än vanliga konton.

Föreningen fortsätter att se över sophantering och annan drift för att öka effektiviteten och få ned kostnaderna.

Sammanfattningsvis har föreningen god ekonomi. Det systematiska underskottet är en följd av föreningens redovisningsprinciper och ökade kostnader snarare än ett tecken på likviditetsproblem.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 020 952	5 367 492	37 947	-2 310 026	-68 725	14 047 640
Avsättning enligt underhålls-			37 947	-37 947		0
ianspråkstagande			-75 894	75 894		0
Disposition av föregående års resultat:				-68 725	68 725	0
Årets resultat					-56 582	-56 582
Belopp vid årets utgång	11 020 952	5 367 492	0	-2 340 804	-56 582	13 991 058

Förslag till behandling av balanserat resultat

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-2 340 805
årets resultat	-58 792
	-2 399 597

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	37 947
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-22 850
i ny räkning överföres	-2 414 694
	-2 399 597

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 569 776	2 293 884
Övriga rörelseintäkter		31 419	0
Summa rörelseintäkter		2 601 195	2 293 884
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 923 588	-1 699 973
Övriga externa kostnader	4	-27 771	-23 018
Personalkostnader	5	-60 860	-53 151
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-403 878	-377 413
Summa rörelsekostnader		-2 416 097	-2 153 555
Rörelseresultat		185 098	140 329
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 051	16 742
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 941	-225 796
Summa finansiella poster		-243 890	-209 054
Resultat efter finansiella poster		-58 792	-68 725
Resultat före skatt		-58 792	-68 725
Årets resultat		-58 792	-68 725

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	19 293 001	19 689 745
Inventarier, verktyg och installationer	7	7 131	14 265
Summa materiella anläggningstillgångar		19 300 132	19 704 010
Summa anläggningstillgångar		19 300 132	19 704 010
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 322	4 318
Övriga fordringar		2 036	20 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	322 435	143 930
Summa kortfristiga fordringar		325 793	169 006
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 456 630	2 237 988
Summa kassa och bank		2 456 630	2 237 988
Summa omsättningstillgångar		2 782 423	2 406 994
SUMMA TILLGÅNGAR		22 082 555	22 111 004

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		11 010 752	11 010 752
Upplåtelseavgifter		5 367 492	5 367 492
Överkursfond		10 200	10 200
Fond för yttre underhåll		0	37 947
Summa bundet eget kapital		16 388 444	16 426 391

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 340 805	-2 310 026
Årets resultat		-58 792	-68 725
Summa fritt eget kapital		-2 399 597	-2 378 751

Summa eget kapital

13 988 847 **14 047 640**

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	3 420 000	4 012 200
Summa långfristiga skulder		3 420 000	4 012 200

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	3 753 200	3 420 000
Leverantörsskulder		331 749	410 771
Skatteskulder		13 621	0
Övriga skulder	11	107 325	35 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	467 813	185 392
Summa kortfristiga skulder		4 673 708	4 051 164

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 082 555 **22 111 004**

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-58 792	-68 725
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	403 878	377 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	345 086	308 688

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	2 996	2 263
Förändring av kortfristiga fordringar	-146 162	-111 485
Förändring av leverantörsskulder	-79 022	299 808
Förändring av kortfristiga skulder	354 744	-167 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten	477 642	332 190

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-665 267
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-665 267

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-259 000	-510 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-259 000	-510 000

Årets kassaflöde

218 642 **-843 077**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 237 988	3 081 066
Likvida medel vid årets slut	2 456 630	2 237 989

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1). Årsredovisning och koncernredovisning(K3).

Redovisning av intäkter

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

Värderingsprinciper m.m.

Fodringarna har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuella kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fodringar har, efter individuella bedömningar, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningar för byggnad:

- Stomme, 100 år
- Stammar, värme 50 år
- El, 40 år
- Fönster, 50 år
- Tak, 40 år
- Hissar, 25 år
- Ventilation, 25 år
- Fasad inkl.balkong, 50 år
- Målning, 10 år
- Trapphus, 50 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 390 245	1 230 402
Årsavgifter, lokaler	534 893	449 016
Hyror, bostäder	85 209	79 950
Hyror, lokaler momspliktig	406 644	381 756
Hyror, lokaler utan moms	60 096	60 924
Hyra föreningslokal	29 700	41 000
Fastighetsskatt	31 056	31 056
Uteblivna hyror, lokal ej	0	-4 500
Överlåtelse/pantsättningsavgifter	13 037	6 302
Avgift andrahandsupplåtelse	5 834	4 915
Tillägg Balkong	13 062	13 062
	2 569 776	2 293 883

Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
Serviceavtal	12 994	21 956
Städning enl. avtal	79 754	76 164
Serviceavtal hiss	9 356	0
Trädgårdsskötsel	16 059	9 560
Snöröjning, sandning m m	5 853	18 225
Mattservice/-hyra	13 291	13 294
Klottersanering	3 613	1 745
Obligatorisk vent.kontroller	0	17 500
Hissbesiktning	3 616	3 827
Reparationer	90 039	94 330
Underhåll	22 850	91 479
El	64 576	45 751
Fjärrvärme	566 899	503 274
Vatten och avlopp	143 615	126 956
Sophämtning/renhållning	138 101	109 245
Bredband/Internet/Kabel-T	177 754	171 964
Fastighetsförsäkringar	46 772	42 182
Fastighetsskatt/avgift	273 288	177 265
Fakt. överlåtelse-/pansättningavgifter	20 120	7 808
Arvode uppdrag/utredningar	66 494	32 328
Förvaltningsarvode fast	42 761	66 189
DAF/ Direkt	19 395	19 901
Övriga fastighetskostnader	25 773	43 694
Övriga föreningskostnader	41 571	5 336
Besiktningkostnader	39 046	0
	1 923 590	1 699 973

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	27 771	23 018
	27 771	23 018

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	48 700	43 300
Sociala avgifter. på styrelsearvode	12 160	9 851
	60 860	53 151

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden Byggnad	12 648 898	12 648 898
Ombyggnad	10 685 173	10 685 173
Mark	5 475 150	5 475 150
Markanläggning	49 850	49 850
Byggnadsinventarier	74 736	74 736
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 933 807	28 933 807
Ingående avskrivningar	-9 244 062	-8 873 783
Årets avskrivningar	-396 744	-370 279
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 640 806	-9 244 062
Utgående redovisat värde	19 293 001	19 689 745
Taxeringsvärden byggnader	42 200 000	42 200 000
Taxeringsvärden mark	88 800 000	88 800 000
	131 000 000	131 000 000
Taxeringsvärde bostäder	116 000 000	116 000 000
Taxeringsvärde lokaler	15 000 000	15 000 000
	131 000 000	131 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	206 276	206 276
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 276	206 276
Ingående avskrivningar	-192 011	-184 877
Årets avskrivningar	-7 134	-7 134
Utgående ackumulerade avskrivningar	-199 145	-192 011
Utgående redovisat värde	7 131	14 265

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	8 350 000	8 350 000
	8 350 000	8 350 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek	4,31	2025-03-20	3 753 200	3 762 200
Nordea Hypotek	3,85	2026-01-19	1 710 000	1 835 000
Nordea Hypotek	3,85	2026-01-19	1 710 000	1 835 000
			7 173 200	7 432 200
Kortfristig del av långfristig skuld			4 012 200	3 420 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	29 470	25 737
Upplupna ränteintäkter	0	2 210
Förutbetalda kostnader, Skatteverket	0	18 574
Förutbetalda kostnader, Storholmen Förvaltning	0	7 607
Förutbetalda kostnader, bredband	44 293	43 629
Förutbetalda kostnader, övrigt	248 672	46 172
	322 435	143 929

Not 11 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Moms	99 867	27 543
Mottagna depositioner	7 458	7 458
	107 325	35 001

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	258 753	248 667
Upplupna räntekostnader	32 824	33 866
Tillgodo, skuld till hyresgäster	13 990	13 990
Beräknat arvode revision	21 000	21 000
Upplupna kostnader, amorteringar	0	-250 000
Upplupna kostnader, El	0	7 245
Upplupna vatten & avloppskostnader	25 217	34 778
Upplupna värmekostnader	102 433	75 847
Upplupna renhållningskostnader	13 595	0
	467 812	185 393

Stockholm-

Mikael Björk

Vidar J. Lindgren

Daniel Loewenstein

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

Birgitta Johansson Vognsen
Intern revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

GUNNAR VIDAR JAKOBÍNUSON LINDGRÉN (SSN-

validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Båtsmannen mindre 13

Serienummer: ada4537116871f[...]cad81d9f760cf

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-05-02 07:30:14 UTC



MIKAEL BJÖRK (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Båtsmannen mindre 13

Serienummer: 79cd0d705714d5[...]51209e318aa89

IP: 213.200.xxx.xxx

2025-05-02 07:32:56 UTC



DANIEL LOEWENSTEIN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Båtsmannen mindre nr 13

Serienummer: 32032778aeb6fb[...]c348a62a9df4e

IP: 213.200.xxx.xxx

2025-05-02 08:06:30 UTC



BIRGITTA JOHANSSON VOGNSEN (SSN-validerad)

Intern Revisor

På uppdrag av: Brf Båtsmannen Mindre nr 13

Serienummer: 1efeac8f3500d7[...]9d29cdc9fedde

IP: 188.178.xxx.xxx

2025-05-02 10:38:27 UTC



INGRID MARIE NORDLANDER

Extern Revisor

Serienummer: 0d008108668706[...]93e16d6b7675a

IP: 20.91.xxx.xxx

2025-05-02 11:11:11 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Båtsmannen Mindre nr 13
Org.nr. 716411-7033

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Båtsmannen Mindre nr 13 för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Båtsmannen Mindre nr 13 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor

Birgitta Johansson Vognsen

Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

INGRID MARIE NORDLANDER

Undertecknare

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: 0d008108668706[...]93e16d6b7675a

IP: 20.91.xxx.xxx

2025-05-02 11:08:12 UTC



BIRGITTA JOHANSSON VOGNSEN

Undertecknare

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: 1efeac8f3500d7[...]9d29cdc9fedde

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-05-02 16:15:44 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.