

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 lägenhetsägarnas ansvar.

Föreningsstämman hölls den 26 maj 2025 med 20 röstberättigade medlemmar, varav tre var representerade genom fullmakter.

Styrelsen utgjordes fram till stämman 2025 av:

Mikael Björk	Ledamot
Sara Campeau	Ledamot
Vidar J. Lindgren	Ledamot
Daniel Loewenstein	Ledamot
Kjell Ekman	Suppleant

Stämman den 26 maj 2025 utsåg följande styrelse:

Mikael Björk	Ledamot
Sara Campeau	Ledamot
Vidar J. Lindgren	Ledamot
Daniel Loewenstein	Ledamot
Frida Nordström	Ledamot
Helena Magnusson	Suppleant

Vid den nya styrelsens konstituerande möte den 10 juni 2025 utsågs Vidar J. Lindgren till ordförande, Mikael Björk till kassör och Daniel Loewenstein till sekreterare och vid samma möte valdes Mikael Björk, Sara Campeau, Vidar J. Lindgren och Daniel Loewenstein till firmatecknare.

Vidar J. Lindgren avgick den 3 november 2025 på grund av avflyttning. Styrelsen utsåg samma dag Daniel Loewenstein till ny ordförande. Styrelsen har under 2025 haft åtta protokollförda sammanträden, varav fyra med den gamla styrelsen och fyra med den nya.

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

Valberedningen utgörs av Lina Åkerlund och Anders Lönegård.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder under 2025:

Relining av liggande stammar

Uppgradering av portsystem med tillägg för porttelefon

Tidigare genomförda åtgärder

2024 Föreningen amorterade ned lånen med 250 000 kronor.

2024 Byte av ställdon och styrventil för fjärrvärmecentral.

2024 Ny underhållsplan.

2024 Nytt register infördes för större renoveringar i fastighetens lägenheter.

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.

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 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

- 2026 Stamspolning
- 2026 Relining samt byte av transportledningar mellan liggande och stående stammar.
- 2026 Rengöring av värmeväxlare och värmeledningar
- 2026 Installation av magnetit- och partikelfilter i värmesystemet.
- 2026 Renovering av entréportar
- 2026 Översyn av brandskydd
- 2027 Reparation av putsfasad mot innergård
- 2027 Injustering av värmesystem
- 2029 OVK
- (Inget datum) Helmodernisering av hissinstallationerna .

Övriga händelser under räkenskapsåret

Föreningen genomförde vår- respektive höststädning på gården och terrassen den 13 april och den 19 oktober. Ungefär 15 medlemmar deltog vid vardera tillfället och belönades med fika efter det snabbt avklarade arbetet.

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.

Uppllysning om redovisat resultat

Bostadsrättsföreningen gjorde en vinst på 170 314 kronor under 2025 trots oförutsedda utgifter för underhåll av stammar. Det är en positiv signal efter de tre föregående årens förlust på sammanlagt drygt 360 000 kronor. Förbättringen beror bland annat på lägre räntor och billigare värme - men även korrigerad periodisering av fastighetsskatt från 2024.

Föreningen har en stabil ekonomi. Den äger marken under huset och har låg räntekänslighet.

Månadsavgiften höjdes senast med 5 procent den 1 juli 2024, för att nå långsiktigt balanserade resultat och spara för framtida underhåll. Styrelsen ser i dagsläget inget behov av att höja avgiften. Samtidigt gör ökad osäkerhet i omvärlden det svårt att förutsäga såväl driftskostnader som räntor.

Styrelsen arbetar även aktivt med en ny underhållsplan för att kunna prognosticera långsiktiga behov av likviditet och eventuella avgiftshöjningar.

Föreningen fortsätter att se över avtal för fasta driftskostnader som sophantering, städning, bredband och tv, maskinservice samt övrig drift för att öka kvaliteten, effektivisera och få ned kostnaderna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 619	2 570	2 294	2 076
Resultat efter finansiella poster	170	-59	-69	-234
Soliditet (%)	63,3	63,4	63,6	68,2
Räntekostnad	229	289	226	68
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	636	632	555	510
Årsavgifternas andel i % av tot.intäkter	74	74	74	74
Lån/kvm totalyta (kr)	2 128	2 192	2 271	2 427
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	2 284	2 353	2 438	2 606
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	22	20	14	25
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	157	173	154	135
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	52	44	39	30
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	231	237	207	191
Sparande per kvm (kr/kvm)	175	113	122	112
Räntekänslighet (%)	3,6	3,7	6,0	7,0

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.

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	0	-2 340 804	-58 791	13 988 849
Avsättning enligt underhålls-			37 947	-37 947		0
lanspråkstagande			-22 850	22 850		0
Disposition av föregående års resultat:				-58 791	58 791	0
Årets resultat					170 314	170 314
Belopp vid årets utgång	11 020 952	5 367 492	15 097	-2 414 692	170 314	14 159 163

Förslag till behandling av balanserat resultat

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-2 414 694
årets resultat	170 314
	-2 244 380

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	37 947
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-22 771
i ny räkning överföres	-2 259 556
	-2 244 380

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 619 564	2 569 776
Övriga rörelseintäkter		1 333	31 419
Summa rörelseintäkter		2 620 897	2 601 195
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 805 070	-1 923 588
Övriga externa kostnader	4	-29 250	-27 771
Personalkostnader	5	-68 141	-60 860
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-399 963	-403 878
Summa rörelsekostnader		-2 302 424	-2 416 097
Rörelseresultat		318 473	185 098
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 539	45 051
Räntekostnader och liknande resultatposter		-206 698	-288 941
Summa finansiella poster		-148 159	-243 890
Resultat efter finansiella poster		170 314	-58 792
Resultat före skatt		170 314	-58 792
Årets resultat		170 314	-58 792

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	18 900 169	19 293 001
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	7 131
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	1 001 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 901 669	19 300 132
Summa anläggningstillgångar		19 901 669	19 300 132
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		30 688	1 322
Övriga fordringar		1 002	2 036
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	95 758	322 435
Summa kortfristiga fordringar		127 448	325 793
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 303 427	2 456 630
Summa kassa och bank		2 303 427	2 456 630
Summa omsättningstillgångar		2 430 875	2 782 423
SUMMA TILLGÅNGAR		22 332 544	22 082 555

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 010 752	11 010 752
Upplåtelseavgifter		5 367 492	5 367 492
Överkursfond		10 200	10 200
Fond för yttre underhåll		15 097	0
Summa bundet eget kapital		16 403 541	16 388 444
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 414 694	-2 340 805
Årets resultat		170 314	-58 792
Summa fritt eget kapital		-2 244 380	-2 399 597
Summa eget kapital		14 159 161	13 988 847
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	3 529 200	3 420 000
Summa långfristiga skulder		3 529 200	3 420 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	3 432 000	3 753 200
Leverantörsskulder		724 926	331 749
Skatteskulder		15 742	13 621
Övriga skulder	12	28 617	107 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	442 898	467 813
Summa kortfristiga skulder		4 644 183	4 673 708
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 332 544	22 082 555

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	170 314	-58 792
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	399 963	403 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	570 277	345 086
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-29 366	2 996
Förändring av kortfristiga fordringar	227 711	-146 162
Förändring av leverantörsskulder	393 177	-79 022
Förändring av kortfristiga skulder	-101 502	354 744
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 060 297	477 642
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 001 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 001 500	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-212 000	-259 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-212 000	-259 000
Årets kassaflöde	-153 203	218 642
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 456 630	2 237 988
Likvida medel vid årets slut	2 303 427	2 456 630

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.

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

Skatt

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

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. Fordringar 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 ianspråktstagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Fastighetslån

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

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 421 244	1 390 245
Årsavgifter, lokaler	518 615	534 893
Hyror, bostäder	81 900	85 209
Hyror, lokaler momspliktig	413 040	406 644
Hyror, lokaler utan moms	61 044	60 096
Hyra föreningslokal	31 500	29 700
Fastighetsskatt	33 540	31 056
Överlåtelse/pantsättningsavgifter	10 245	13 037
Avgift andrahandsupplåtelse	5 998	5 834
Tillägg Balkong	13 062	13 062
Vidarefakt medlemmar/hyre	29 375	0
	2 619 563	2 569 776

Not 3 Driftkostnader

	2025	2024
Serviceavtal	22 101	12 994
Städning enl. avtal	79 388	79 754
Serviceavtal hiss	0	9 356
Trädgårdsskötsel	13 147	16 059
Snöröjning, sandning m m	5 841	5 853
Mattservice/-hyra	13 405	13 291
Klottersanering	0	3 613
Hissbesiktning	3 639	3 616
Reparationer	140 390	90 039
Underhåll	22 771	22 850
El	71 208	64 576
Fjärrvärme	514 143	566 899
Vatten och avlopp	169 132	143 615
Sophämtning/renhållning	119 838	138 101
Bredband/Internet/Kabel-T	176 719	177 754
Fastighetsförsäkringar	55 829	46 772
Fastighetsskatt/avgift	214 110	273 288
Fakt. överlåtelse-/pantsättningavgifter	11 273	20 120
Arvode uppdrag/utredningar	60 672	66 494
Juridiskt konsultarvode	1 401	0
Förvaltningsarvode fast	44 049	42 761
DAF/ Direkt	22 344	19 395
Övriga fastighetskostnader	27 850	25 773
Övriga föreningskostnader	15 822	41 571
Besiktningkostnader	0	39 046
	1 805 072	1 923 590

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvoden	29 250	27 771
	29 250	27 771

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	52 800	48 700
Sociala avgifter. på styrelsearvode	15 341	12 160
	68 141	60 860

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
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	-9 640 806	-9 244 062
Årets avskrivningar	-392 832	-396 744
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 033 638	-9 640 806
Utgående redovisat värde	18 900 169	19 293 001
Taxeringsvärden byggnader	43 400 000	42 200 000
Taxeringsvärden mark	80 800 000	88 800 000
	124 200 000	131 000 000
Taxeringsvärde bostäder	108 000 000	116 000 000
Taxeringsvärde lokaler	16 200 000	15 000 000
	124 200 000	131 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	206 276	206 276
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 276	206 276
Ingående avskrivningar	-199 145	-192 011
Årets avskrivningar	-7 131	-7 134
Utgående ackumulerade avskrivningar	-206 276	-199 145
Utgående redovisat värde	0	7 131

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	1 001 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 001 500	0
Utgående redovisat värde	1 001 500	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea Hypotek	3,18	2027-03-17	3 741 200	3 753 200
Nordea Hypotek	2,77	2026-01-19	1 610 000	1 710 000
Nordea Hypotek	2,77	2026-01-19	1 610 000	1 710 000
			6 961 200	7 173 200
Kortfristig del av långfristig skuld			3 432 000	4 012 200

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	8 350 000	8 350 000
	8 350 000	8 350 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	36 902	29 470
Upplupna ränteintäkter	9 966	0
Förutbetalda kostnader, bredband	43 665	44 293
Förutbetalda kostnader, övrigt	5 225	248 672
	95 758	322 435

Not 12 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Moms	21 159	99 867
Mottagna depositioner	7 458	7 458
	28 617	107 325

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	275 561	258 753
Upplupna räntekostnader	22 217	32 824
Tillgodo, skuld till hyresgäster	13 990	13 990
Beräknat arvode revision	21 000	21 000
Upplupna vatten & avloppskostnader	42 925	25 217
Upplupna värmekostnader	67 204	102 433
Upplupna renhållningskostnader	0	13 595
	442 897	467 812

Årsredovisningen beslutades 2026-04-24

Stockholm - 2026

Mikael Björk

Sara Campeau

Daniel Loewenstein

Frida Nordström

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."

MIKAEL BJÖRK

VD/Styrelseledamot

På uppdrag av: Parameter revision AB

Serienummer: 79cd0d705714d5[...]51209e318aa89

IP: 213.200.xxx.xxx

2026-04-28 07:45:29 UTC



DANIEL LOEWENSTEIN

VD/Styrelseledamot

Serienummer: 32032778aeb6fb[...]c348a62a9df4e

IP: 213.200.xxx.xxx

2026-04-28 07:58:03 UTC



Sara Kristina Campeau

Styrelseledamot

Serienummer: a1401fb381e3[...]bea9e04e6db85

IP: 83.185.xxx.xxx

2026-04-28 08:25:49 UTC



Frida Nordström

Styrelseledamot

Serienummer: b96b5348c58b79[...]a58ba6e0f73a8

IP: 193.45.xxx.xxx

2026-04-28 11:18:30 UTC



INGRID MARIE NORDLANDER

Revisor

Serienummer: 0d008108668706[...]93e16d6b7675a

IP: 20.91.xxx.xxx

2026-04-28 12:20:48 UTC



BIRGITTA JOHANSSON VOGNSEN

Revisor

Serienummer: 1efec8f3500d7[...]9d29cdc9fedde

IP: 80.217.xxx.xxx

2026-04-29 12:51:11 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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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 valideringsverktyg 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 2025.

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 2025 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 revisorssed 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 2025 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 tryggt 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

Revisor

Serienummer: 0d008108668706[...]93e16d6b7675a

IP: 20.91.xxx.xxx

2026-04-28 12:20:48 UTC



BIRGITTA JOHANSSON VOGNSEN

Revisor

Serienummer: 1efcac8f3500d7[...]9d29cdc9fedde

IP: 80.217.xxx.xxx

2026-04-29 12:51:11 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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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 valideringsverktyg för digitala signaturer.