

Årsredovisning 2025

Brf Båtsmannen större 78

769632-1103



Välkommen till årsredovisningen för Brf Båtsmannen större 78

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2022-12-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Båtsmannen större 20	2016	Stockholm
Båtsmannen större 6	2016	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 33 bostadsrätter om totalt 3 189 kvm och 5 lokaler om 358 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 547 kvm.

Styrelsens sammansättning

Emilie Lidén	Ordförande
Anna Oldner Bengtsson	Styrelseledamot
Astrid Wallström	Styrelseledamot
Magnus Sandberg	Styrelseledamot
Richard Rosander	Styrelseledamot

Valberedning

Sofia Stenström
Per Brandt

Firmateckning

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

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2017-2018	● Ytskiktsrenovering badrum (ej stambyte)
2019	● Balkongbygge
2021	● Trapphusrenovering
2022	● Byte torkskåp 5 kg (FG72) Byte tvättmaskin 6 kg (FG78)
2022-2023	● Målning putsad fasad (innegård FG78) Målning putsad fasad (mot gatan FG78) Målning putsad fasad (mot gatan FG72)
2024	● OVK
2025	● Renovering Hiss (FG78A)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Fortum
Fiber (internet ingår i årsavgiften)	Bredband2
Kabeltv	Tele2
Teknisk förvaltning	Nabo

Övrig verksamhetsinformation

Vid bostadsrättsföreningens bildande gjordes en besiktning av föreningens byggnader som fastställde underhållsbehovet för de tio första verksamhetsåren till ca nio miljoner kronor. Medel för underhåll avsattes i kassan och har sedan dess använts för att genomföra de större renoveringar som fastställdes i besiktningen. Samtliga av de större renoveringar som behövde göras under denna tioårsperiod är nu genomförda och inga medel i föreningens kassa är längre öronmärkta för renoveringar enligt det vid föreningens bildande fastställda underhållsbehovet.

Under förra räkenskapsåret upptäcktes en vattenskada, i gatuhuset på 72:an, där vatten runnit genom husets yttervägg och in i källaren. Kostnaden för åtgärd av denna skada föll dessvärre på föreningen och större delen av kostnaden föll på räkenskapsåret 2025.

Under 2024 beslutades även att renovera hissen i gårdshuset på 78:an, denna hiss har under en längre tid behövt repareras och en renovering var nödvändig och kostnaden för denna renovering föll också på räkenskapsåret 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under hösten 2025 har styrelsen arbetat enligt fastställd plan med att binda föreningens lån rullande för att sprida ränterisken över tid. Givet det rådande ekonomiska läget med hög inflation och ökade räntekostnader har styrelsen prioriterat föreningens likviditet genom att pausa regelbundna amorteringar.

Övriga uppgifter

Under räkenskapsåret 2025 har flera större, ej planerade åtgärder genomförts. I början av året åtgärdades en vattenskada med mögelpåverkan i en lokal, vilket innefattade dräneringsarbeten. Under året genomfördes även en omfattande spolning och filmning av föreningens stammar. Resultatet visade att stammarna är i sådant skick att ett byte inte bedöms nödvändigt inom de närmaste fem åren. Vidare har kostnader för den tidigare beslutade hissrenoveringen (FG78A) och åtgärder för vattenskadan i gatuhuset (FG72) belastat detta räkenskapsår.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 137 575	4 091 587	3 583 561	3 564 142
Resultat efter fin. poster	-1 140 390	-1 055 494	-546 428	-1 881 804
Soliditet (%)	77	77	77	77
Yttre fond	272 994	136 497	48 989	69 411
Taxeringsvärde	152 272 000	136 497 000	136 497 000	136 497 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	734	734	738	595
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	48,0	46,1	55,8	45,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 211	16 211	16 211	16 430
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 509	12 688	12 688	12 678
Sparande / kvm totalyta, kr	-171	-149	23	223
Elkostnad / kvm totalyta, kr	42	36	39	59
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	185	191	171	147
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	41	33	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	271	268	243	232
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	3,59	2,46	0,89
Räntekänslighet (%)	22,09	22,09	21,96	27,63

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningens årsavgifter är satta för att täcka löpande drift, räntekostnader samt ett planerat långsiktigt underhåll. Att föreningen redovisar ett bokföringsmässigt underskott för räkenskapsåret 2025 beror primärt på betydande engångskostnader för akuta reparationer (vattenskador) och nödvändiga investeringar i fastighetens tekniska system (hissrenovering), i kombination med planenliga avskrivningar.

Dessa kostnader har under året finansierats genom föreningens likvida medel samt genom ett tillfälligt stopp för amorteringar. Det negativa resultatet innebär att årets sparande understiger de nivåer som krävs för att fullt ut finansiera framtida underhåll enligt gällande underhållsplan. Som en direkt åtgärd för att återställa ett positivt kassaflöde, möta det högre ränteläget och säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet, har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om 10 % med verkan från 1 april 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	159 044 136	-	-	159 044 136
Upplåtelseavgifter	2 722 576	-	-	2 722 576
Fond, yttre underhåll	136 497	-	136 497	272 994
Direkt kapitaltillskott	268 348	-	-24 813	243 535
Balanserat resultat	-8 608 509	-1 055 494	-136 497	-9 800 500
Årets resultat	-1 055 494	1 055 494	-1 140 390	-1 140 390
Eget kapital	152 507 554	0	-1 165 203	151 342 352

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 800 500
Årets resultat	-1 140 390
Totalt	-10 940 889

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	152 272
Balanseras i ny räkning	-11 093 161
	-10 940 889

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 137 575	4 091 587
Övriga rörelseintäkter	3	47 693	267 350
Summa rörelseintäkter		4 185 268	4 358 937
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 178 949	-2 954 673
Övriga externa kostnader	8	-117 156	-142 236
Personalkostnader	9	-232 904	-226 952
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-532 716	-532 716
Summa rörelsekostnader		-4 061 725	-3 856 577
RÖRELSERESULTAT		123 543	502 361
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 525	33 211
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 280 458	-1 591 066
Summa finansiella poster		-1 263 933	-1 557 855
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 140 390	-1 055 494
ÅRETS RESULTAT		-1 140 390	-1 055 494

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	195 709 520	196 238 432
Maskiner och inventarier	12	16 215	20 019
Summa materiella anläggningstillgångar		195 725 735	196 258 451
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		195 725 735	196 258 451
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		288 048	18 474
Övriga fordringar	13	27 855	855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	137 161	135 298
Summa kortfristiga fordringar		453 063	154 626
Kassa och bank			
Kassa och bank		593 275	1 493 523
Summa kassa och bank		593 275	1 493 523
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 046 339	1 648 149
SUMMA TILLGÅNGAR		196 772 074	197 906 600

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		162 010 247	162 035 060
Fond för yttre underhåll		272 994	136 497
Summa bundet eget kapital		162 283 241	162 171 557
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 800 500	-8 608 509
Årets resultat		-1 140 390	-1 055 494
Summa fritt eget kapital		-10 940 889	-9 664 003
SUMMA EGET KAPITAL		151 342 352	152 507 554
Avsättningar			
Avsättningar		68 750	68 750
Summa avsättningar		68 750	68 750
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	29 913 000	30 370 000
Övriga långfristiga skulder		181 900	181 900
Summa långfristiga skulder		30 094 900	30 551 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	14 457 000	14 000 000
Leverantörsskulder		165 861	175 407
Skatteskulder		0	-6 416
Övriga kortfristiga skulder		52 063	26 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	591 148	583 141
Summa kortfristiga skulder		15 266 072	14 778 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		196 772 074	197 906 600

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	123 543	502 361
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	532 716	532 716
	656 259	1 035 077
Erhållen ränta	2 137	19 153
Erlagd ränta	-1 274 070	-1 606 877
Erhållen utdelning	14 388	14 058
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-601 286	-538 589
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-298 437	270 416
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	24 288	-202 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-875 434	-470 201
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	-24 813	24 813
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-24 813	24 813
ÅRETS KASSAFLÖDE	-900 247	-445 388
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 493 523	1 938 911
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	593 275	1 493 523

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Båtsmannen större 78 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,50 %
Fastighetsförbättringar	0,50 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 008 812	2 008 812
Hysesintäkter, bostäder	737 453	686 552
Hysesintäkter, lokaler	1 319 246	1 310 612
Hysesintäkter, p-platser	91 610	99 106
Intäktsreduktion	-24 000	-17 780
Övriga intäkter	4 454	4 285
Summa	4 137 575	4 091 587

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	46 138	266 652
Övriga rörelseintäkter	1 556	698
Summa	47 693	267 350

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	151 102	125 777
Städning	109 700	109 500
Övrigt	60 927	43 211
Besiktning och service	54 659	33 056
Trädgårdsarbete	25 527	17 032
Snöskottning	42 788	68 458
Summa	444 703	397 034

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	8 390	7 072
Bostäder	0	110 170
Tvättstuga	11 987	10 709
Trapphus/port/entr	1 122	49 304
Källarutrymmen	1 151	1 913
Soprum/miljöanläggning	0	24 306
Dörrar och lås/porttele	14 651	33 452
VA	189 686	10 608
Värme	9 526	956
Ventilation	37 663	121 525
El	67 114	5 790
Hissar	501 417	80 221
Fönster	4 318	43 500
Försäkringsärende/vattenskada	373 137	563 713
Summa	1 220 162	1 063 239

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	148 594	126 413
Uppvärmning	654 875	668 831
Vatten	159 042	142 758
Sophämtning	174 432	177 431
Summa	1 136 943	1 115 433

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	79 125	72 095
Kabel-TV	13 844	13 632
Bredband	42 845	50 698
Arvode teknisk förvaltning	45 214	43 542
Fastighetsskatt	196 113	199 000
Summa	377 141	378 967

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	38 289	38 099
Förbrukningsmaterial	0	827
Juridiska kostnader	19 893	47 822
Revisionsarvoden	13 613	11 875
Ekonomisk förvaltning	45 361	43 612
Summa	117 156	142 236

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	171 900
Sociala avgifter	55 420	54 010
Övriga personalkostnader	1 084	1 042
Summa	232 904	226 952

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 280 283	1 591 013
Övriga räntekostnader	175	53
Summa	1 280 458	1 591 066

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	200 199 219	200 199 219
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	200 199 219	200 199 219
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 960 787	-3 431 875
Årets avskrivning	-528 912	-528 912
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 489 699	-3 960 787
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	195 709 520	196 238 432
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>111 799 942</i>	<i>111 799 942</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	56 399 000	33 513 000
Taxeringsvärde mark	95 873 000	102 984 000
Summa	152 272 000	136 497 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	75 607	75 607
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	75 607	75 607
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-55 588	-51 784
Årets avskrivning	-3 804	-3 804
Utgående ackumulerad avskrivning	-59 392	-55 588
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	16 215	20 019

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 009	855
Skattefordringar	18 846	0
Summa	27 855	855

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 195	15 194
Fastighetsskötsel	32 195	31 696
Försäkringspremier	61 730	58 551
Kabel-TV	3 493	3 461
Bredband	15 580	11 685
Förvaltning	12 968	14 711
Summa	137 161	135 298

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2029-12-28	3,09 %	13 457 000	13 457 000
SEB	2026-12-28	2,21 %	14 457 000	14 457 000
SEB	2027-12-28	2,85 %	16 456 000	16 456 000
Summa			44 370 000	44 370 000
Varav kortfristig del			14 457 000	14 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 370 000 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 868	35 927
Städning	9 125	9 125
El	12 963	13 381
Uppvärmning	83 597	88 292
Utgiftsräntor	26 207	19 819
Vatten	26 558	23 819
Förutbetalda avgifter/hyror	395 830	392 778
Summa	591 148	583 141

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	83 200 000	83 200 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I början av 2026 fattade styrelsen beslut om att höja årsavgiften med 10 % med verkan från den 1 april 2026. Beslutet togs för att möta de högre räntekostnaderna, generella kostnadsökningar samt för att finansiera kommande underhåll. Under första halvåret 2026 utförs även akuta åtgärder på rör i föreningens gemensamma utrymmen som identifierades vid filmningen i slutet av 2025. Vidare pågår utredning och åtgärd av en identifierad läcka i källaren på Folkungagatan 78.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

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

Stockholm

Anna Oldner Bengtsson
Styrelseledamot

Astrid Wallström
Styrelseledamot

Emilie Lidén
Ordförande

Magnus Sandberg
Styrelseledamot

Richard Rosander
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 21:51

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2026 13:23

DOCUMENT ID:

SJZ7HZKDT-e

ENVELOPE ID:

S17BZFPT-e-SJZ7HZKDT-e

DOCUMENT NAME:

Brf Båtsmannen större 78, 769632-1103 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

b9a05747d5ac0f505dd76378b85211739b0b7cc73d980
0799b2ca1ce776d24ec3589cf90a74eb9b792b7cc076a0
90d4c45e93639668356f53004a958d0a20f1f

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Charlotta Oldner Bengtsson anna.oldner@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 13:49 23.04.2026 13:48	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.109.102
2. LENA ASTRID IRENE WAL LSTRÖM astrid@awd-pr.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 08:50 23.04.2026 14:47	eID Low	Swedish BankID IP: 80.187.103.128
3. EMILIE LIDÉN el@emzconsulting.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 13:02 23.04.2026 13:31	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.109.206
4. Richard Rosander r.rosander@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 10:36 27.04.2026 10:36	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.88.222
5. Magnus Sandberg emsa@switchbeat.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 15:40 23.04.2026 17:07	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.109.95
6. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 21:51 29.04.2026 21:50	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.207.32

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Båtsmannen Större 78,
769632-1103**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Båtsmannen Större 78** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Båtsmannen Större 78**, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 21:51

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2026 13:23

DOCUMENT ID:

rJ7H-tD6Zl

ENVELOPE ID:

HJMSZtPTWx-rJ7H-tD6Zl

DOCUMENT NAME:

RB Båtsmannen Större 78.pdf

2 pages

SHA-512:

1184b4d97efc7fc7a2cb6167e200e5a7dd7ef15a8b762a
8454c5ef264bcc7cea75563a07fb7c0d686bb9e175c1a5
e938e12a0c6cdd2e31cf479972e0798f0b11

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	Signed	29.04.2026 21:51	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	29.04.2026 21:50	Low	IP: 188.149.207.32

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed