

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Båtsmannen Mindre 7

Org.nr. 716421-9821

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	13

Brf Båtsmannen Mindre 7

Org.nr. 716421-9821

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen registrerades 1992-06-29. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholm kommun.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 157 670	834 349	896 287	876 099	830 059
Res. efter finansiella poster	-65 410	-351 063	-320 283	3 835	-1 011
Res. i % av nettoomsättningen	-5,7	-42,1	-35,7	0,4	-0,1
Balansomslutning	15 429 746	8 116 149	8 378 402	8 709 107	8 775 022
Soliditet (%)	70,0	53,2	55,8	57,3	56,8
Kassalikviditet (%)	189,9	63,9	107,6	15,5	211,4
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	611	452	493	494	494
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	46,4	47,5	50,3	50,8	52,2
Skuldsättning (kr/kvm)	2 854	2 940	3 026	3 112	3 197
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 690	3 801	3 912	4 022	4 133
Sparande (kr/kvm)	99	-100	116	43	157
Räntekänslighet (%)	6,0	8,4	7,9	8,1	8,4
Energikostnad (kr/kvm)	264	301	275	270	219

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 878 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 938 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott beror främst på avskrivningar och ökade räntekostnader.

Föreningens balanserade underskott beror till större delen på avskrivningar samt reparationer och underhåll.

Baserat på föreningens underhållsplan samt tidigare års förluster medför att avgifterna för lokaler och lägenheter kommer att höjas.

Renoveringar

1984 - stambyte

1984 - eldragningar

1984 - renovering tvättstuga

1997 - tak

2010 - nya fönster

2012 - hissrenovering

2013 - värmesystem

2017 - trapphus och säkerhetsdörrar

2024 - stambyte

2024 - renovering av badrum och toaletter

Styrelse och revisor

Styrelseledamöter

Axel Erik Skyllermark - ordförande

Johan Sigfridsson

Linn Eriksson - kassör

Max Gärdin

Bo Valpeters

Suppleanter:

Julia Petersen

Karin Skyllermark

Brf Båtsmannen Mindre 7

Org.nr. 716421-9821

Revisor:

Eric Åhsberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året präglades till stor del av planering, upphandling och genomförande av ett stambyte i hela fastigheten och renovering av alla lägenheternas toaletter och badrum. Planering och upphandling genomfördes under första halvåret och genomförandet startade i augusti och driftsattes i sin helhet i december. I samband med stambytet byttes också en del komponenter på undercentralen. Arbetet med att slutföra de kvarvarande arbetet och stänga besiktningsanmärkningarna har fortsatt in på 2025.

Under stambytet uppdagades att ett antal balkar i bjälklaget mellan bottenplan och plan 1 var i så dåligt skick att en förstärkning behövde göras. Åverkan tros ha uppkommit vid en händelse längre tillbaka i tiden. Under kvartal ett i 2025 åtgärdades felet och den berörda lägenheten återställdes.

Vidare så upplät föreningen en tidigare hyreslägenhet som bostadsrätt. Upplåtelsen skedde under december.

Inga övriga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret utöver vad som framgår av informationen i årsredovisningen i övrigt.

Framtida åtgärder

Inga större underhållsåtgärder annat än planerade för 2025.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1992-06-29 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 1993-08-04.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningens säte är Stockholmslän, Stockholm kommun.

Föreningens fastighet

Fastigheten ligger i Stockholm kommun och har beteckningen Båtsmannen Mindre 7. Fastighetens nybyggnadsår är 1929 och har enligt taxeringsbeslut värdeår 1980. Fastigheten förvärvades 1994-02-08 med äganderätt i marken. Bostadsrättsföreningen består av 12 medlemmar, en boende hyresgäst samt två lokalyresgäster. Taxeringsvärdet var under året 43.573.000 kronor.

Enligt föreningens stadgar skall avsättning till yttre fond göras årligen med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Lägenheternas fördelning:

1:a 1 st

2:a 8 st

3:a 4 st

Föreningens årsavgifter för nästa år

Justering av avgifter planeras under kommande räkenskapsår.

Väsentliga avtal

Fjärrvärme -Stockholm Exergi

El -Fortum

Vatten -Stockholm Vatten

Hiss -I.T.K

Sophämtning -Stockholm Vatten

Grovsophämtning -Suez Recycling

Städning -Städpoolen

Teknisk förvaltning -

Fastighetsskötsel -

Bredband - Stockholm Stadsnät

KabelTV - tele2

Försäkringar

Föreningens fastighet har tecknats till fullvärde hos Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Redovisningsprinciper

En bostadsrättsförening ska tillämpa årsredovisningslagen. Bokföringsnämnden har befogenhet att lämna allmänna råd som enligt god redovisningssed ska följas.

Ett sådant allmänt råd är att en bostadsrättsförening ska tillämpa linjär avskrivning, vilket innebär att anskaffningsvärdet på byggnaden skrivs av linjärt under byggnadens nyttjandetid.

Ett annat allmänt råd är att en stor del av åtgärderna på byggnaden ska kostnadsföras direkt.

Brf Båtsmannen Mindre 7

Org.nr. 716421-9821

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	2 639 397	0	3 003 122	0	-1 321 832
Årets förlust					-65 410
Belopp vid årets utgång	2 639 397	0	3 003 122	0	-1 387 242

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust

-1 321 832

årets förlust

-65 410

-1 387 242

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

-1 387 242

-1 387 242

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Båtsmannen Mindre 7

Org.nr. 716421-9821

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	3	1 157 670	834 349
Övriga rörelseintäkter		<u>1 935</u>	<u>0</u>
		1 159 605	834 349
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-682 295	-686 033
Övriga externa kostnader	5	-197 192	-165 335
Personalkostnader	6	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	<u>-177 401</u>	<u>-177 401</u>
		-1 056 888	-1 028 769
Rörelseresultat		102 717	-194 420
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	59
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	<u>-168 177</u>	<u>-156 702</u>
		-168 127	-156 643
Resultat efter finansiella poster		-65 410	-351 063
Årets resultat		<u>-65 410</u>	<u>-351 063</u>

Brf Båtsmannen Mindre 7

Org.nr. 716421-9821

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	11 110 990	6 265 287
Hiss	10	313 582	337 859
Inventarier, verktyg och installationer	11	<u>1 006 285</u>	<u>1 095 692</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		12 430 857	7 698 838
Summa anläggningstillgångar		12 430 857	7 698 838
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		49 176	160 690
Övriga fordringar	12	80 843	5 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	<u>41 422</u>	<u>28 270</u>
Summa kortfristiga fordringar		171 441	194 307
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>2 827 448</u>	<u>223 004</u>
Summa kassa och bank		2 827 448	223 004
Summa omsättningstillgångar		2 998 889	417 311
SUMMA TILLGÅNGAR		15 429 746	8 116 149

Brf Båtsmannen Mindre 7

Org.nr. 716421-9821

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 189 397	2 639 397
Fond för yttre underhåll		<u>3 003 122</u>	<u>3 003 122</u>
Summa bundet eget kapital		12 192 519	5 642 519
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 321 832	-970 769
Årets resultat		<u>-65 410</u>	<u>-351 063</u>
Summa fritt eget kapital		-1 387 242	-1 321 832
Summa eget kapital		<u>10 805 277</u>	<u>4 320 687</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	<u>3 045 244</u>	<u>3 142 544</u>
Summa långfristiga skulder		3 045 244	3 142 544
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		97 300	97 300
Leverantörsskulder	16	1 123 435	79 061
Aktuell skatteskuld		141 307	139 864
Övriga skulder	16	0	31 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>217 183</u>	<u>304 999</u>
Summa kortfristiga skulder		1 579 225	652 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 429 746	8 116 149

Brf Båtsmannen Mindre 7

Org.nr. 716421-9821

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		102 717	-194 420
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	177 401	177 401
Erhållen ränta m.m.		50	59
Erlagd ränta		-168 177	-156 702
Betald inkomstskatt		1 443	18 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>113 434</u>	<u>-155 036</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		111 514	-105 248
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-88 648	-3 390
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		1 044 374	-37 042
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-119 510	204 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>1 061 164</u>	<u>-96 190</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	9	-4 909 420	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-4 909 420</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten			
Avyttring lägenhet/insats		6 550 000	0
Amortering långfristiga lån		-97 300	-97 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>6 452 700</u>	<u>-97 300</u>
Förändring av likvida medel		<u>2 604 444</u>	<u>-193 490</u>
Likvida medel vid årets början		223 004	416 494
Likvida medel vid årets slut	19	<u>2 827 448</u>	<u>223 004</u>

Brf Båtsmannen Mindre 7

Org.nr. 716421-9821

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	100
Hiss, maskiner och andra tekniska anläggningar	25
Inventarier, verktyg och maskiner	5

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Det finns inga uppskattningar och bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i den finsnsiella rapporten.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Noter till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning	2024	2023
<i>Nettoomsättning uppdelad på intäktslag</i>		
Årsavgifter	536 844	396 639
Hysesintäkter, bostäder	73 500	110 100
Hysesintäkter, lokaler	449 679	302 599
Hysesintäkter, lokaler momsfri	97 647	25 011
	<u>1 157 670</u>	<u>834 349</u>

Brf Båtsmannen Mindre 7

Org.nr. 716421-9821

NOTER

Not 4	Fastighetskostnader	2024	2023
	Snöröjning	32 403	29 342
	El och värme	249 692	246 593
	Vatten och avlopp	49 757	95 028
	Renhållning, sophämtning	101 795	84 254
	Reparationer och underhåll	81 575	60 342
	Städning	35 478	34 955
	KabelTV och bredband	22 937	21 255
	Fastighetsförsäkringar	21 872	20 651
	Fastighetsavgift/skatt	70 920	76 463
	Övriga fastighetskostnader	15 866	17 150
		<u>682 295</u>	<u>686 033</u>
Not 5	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Förbrukningsmaterial, transporter	948	7 250
	Annonsering	6 166	0
	Möteskostnader	10 500	13 347
	Revisionsarvoden	28 060	26 522
	Redovisningstjänster	103 236	107 743
	Bankkostnader	3 510	1 969
	Övriga externa tjänster	42 273	6 392
	Övriga kostnader	2 499	2 112
		<u>197 192</u>	<u>165 335</u>
Not 6	Medelantal anställda	2024	2023
	<i>Medelantal anställda</i>		
	Medelantalet anställda bygger på av föreningen betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	0,00	0,00
Not 7	Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	2024	2023
	Avskrivningar byggnader	63 717	63 717
	Avskrivningar hiss	24 277	24 277
	Avskrivningar inventarier	89 407	89 407
		<u>177 401</u>	<u>177 401</u>
	Avskrivningar byggnader sker med 1,0% av byggnadens anskaffningsvärde (föreg år 1,0%). I anskaffningsvärdet ingår cykelstall med 66.688 kr. Avskrivning sker med 4,0%.		
	Avskrivning hiss sker med 4,0%		
	Avskrivning inventarier, installationer sker med 20%		
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
	Räntekostnader fastighetslån	165 171	155 377
	Räntekostnader skatteverket	3 006	1 325
		<u>168 177</u>	<u>156 702</u>

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	7 255 263	7 255 263
	Inköp	4 909 420	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 164 683	7 255 263
	Ingående avskrivningar	-989 976	-926 259
	Årets avskrivningar	-63 717	-63 717
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 053 693	-989 976
	Utgående redovisat värde	11 110 990	6 265 287
	 Redovisat värde byggnader	10 022 563	5 176 860
	Redovisat värde mark	1 088 427	1 088 427
		11 110 990	6 265 287
	 <i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	43 573 000 16 780 000	43 573 000 16 780 000
Not 10	Hiss	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	606 340	606 340
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	606 340	606 340
	Ingående avskrivningar	-268 481	-244 204
	Årets avskrivningar	-24 277	-24 277
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-292 758	-268 481
	Utgående redovisat värde	313 582	337 859
Not 11	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 975 771	1 975 771
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 975 771	1 975 771
	Ingående avskrivningar	-880 079	-790 672
	Årets avskrivningar	-89 407	-89 407
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-969 486	-880 079
	Utgående redovisat värde	1 006 285	1 095 692
Not 12	Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Kategori		
	Skattekonto	2 307	5 263
		2 307	5 263
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda försäkringar	23 900	23 703
	Övriga förutbetalda kostnader	17 522	4 567
		41 422	28 270
Not 14	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Skulder till kreditinstitut	3 045 244	3 142 544
	Amortering inom 1 år	97 300	97 300
	Amortering inom 2 till 5 år	389 200	389 200
	Amortering efter 5 år	2 656 044	2 753 344
	Summa amortering efter 5 år	2 656 044	2 753 344

Brf Båtsmannen Mindre 7

Org.nr. 716421-9821

NOTER

Not 15 Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31
Bredband1	4 705	0
Sthlm Exergi	19 228	22 453
Fortum	6 194	5 927
Stockholm Vatten	-1 260	0
Fastighetsägarna	12 609	0
Länsförsäkringar	22 585	21 976
Pre Zero/Suez	6 270	4 572
DKS Plattsättning	1 031 820	3 046
JW Plåtslageri	0	18 288
Övriga leverantörer	21 284	2 799
	<u>1 123 435</u>	<u>79 061</u>

Not 16 Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Kategori		
Moms för redovisning	0	31 694
	<u>78 536</u>	<u>31 694</u>
	78 536	

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna fastighetskostnader	73 000	59 559
Upplupna räntekostnader	13 721	18 590
Förvaltningskostnader	0	16 468
Förutbetalda intäkter	88 462	168 382
Övriga upplupna kostnader	42 000	42 000
	<u>217 183</u>	<u>304 999</u>

Noter till kassaflödesanalysen

Not 18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	<u>177 401</u>	<u>177 401</u>
	177 401	177 401

Not 19 Likvida medel	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	<u>2 827 448</u>	<u>223 004</u>
	2 827 448	223 004

Övriga noter

Not 20 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>5 803 000</u>	<u>5 803 000</u>
Summa ställda säkerheter	5 803 000	5 803 000

Skulder för vilka säkerheter ställts

Övriga skulder till kreditinstitut	3 142 544	3 239 844
Fastighetsinteckningar	5 803 000	5 803 000

Brf Båtsmannen Mindre 7

Org.nr. 716421-9821

NOTER

Not 21 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde

Stockholm
2025-06-25

Axel Erik Skyllermark

Linn Eriksson

Max Gärdin

Johan Sigfridsson

Bo Valpeters

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 juni 2025.

Eric Åhsberg

Auktoriserad revisor / Medlem i Far