

ÅRSREDOVISNING

2025-01-01 - 2025-12-31

BRF Båtsmanstorpet
Org nr: 769613-7665



Föreningsstämma, Brf Båtsmanstorpet
Koppargården Bättringsvägen 7
Tisdagen den 19 maj 2026 kl. 18.30

Dagordning vid föreningsstämman

1. Stämmans öppnande.
 2. Fastställande av röstlängd.
 3. Val av stämmoordförande.
 4. Stämmoordförandens val av protokollförare.
 5. Val av person att jämte ordföranden justera protokollet.
 6. Val av rösträknare.
 7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
 8. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
 9. Framläggande av revisorernas berättelse.
 10. Beslut om fastställande av resultat-och balansräkning.
 11. Beslut om resultatdisposition.
 12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
 13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
 14. Fråga om arvoden till styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
 15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande.
 16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
 17. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
 18. Val av valberedning.
 19. Av styrelsen hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
 - Proposition nr 1. Installation för mätning av temperatur i samtliga 54 lgh.
 - Proposition nr 2. Komplettering och justering av föreningens stadgar.
 - Proposition nr 3. Kompletterande info avseende källsortering.
 20. Stämman avslutas.
- Övriga frågor.

Årsredovisning
för
BRF Båtsmanstorpet
769613-7665

Räkenskapsåret
2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för BRF Båtsmanstorpet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-07-22 och nuvarande stadgar registrerades 2024 08 15.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bättringen 2 i Stockholms kommun. På fastigheten finns tre byggnader med 54 lägenheter uppförda samt 3 stycken miljöhus. Byggnaderna är uppförda 2009-2010. Fastighetens adress är Råckstavägen 82-84 samt Bättringsvägen 4 i Vällingby.

Fastigheten är från och med 2021-04-01 fullvärdeförsäkrade i Brandkontorets försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
12	29	13	54

Dessutom tillkommer 47 p-platser varav 5 stycken med laddstolpe och 5 MC-platser.

Total tomtarea: 7 054 m²

Total bostadsarea: 4 321 m²

Årets taxeringsvärde 64 000 000 kr

Förvaltningsaktiebolaget Teoge har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har avtal med följande företag:

Avtal	Leverantör/förvaltning
Total förvaltning, inkl entrémattor	Förvaltnings AB Teoge
Snöröjning/halkbekämpning	Bergfast AB
Snöröjning brandgatan	Svea Park
Trädgårdsskötsel	Bergfast AB
Hisservice	Trygga Hiss AB
Kabel-TV, telefoni, bredband	Telia AB
Sophantering: källsortering	Ragn Sells AB
Sophantering: hushålls- och matavfall.	Sthlm vatten och avfall
Trappstädning	Västerort Städservice AB
Pumpgropsservice	Pumphuset AB
Låssmed	Great Security
El leverantör	Luleå Energi AB, Aktiv El
El distributör	Ellevio
Kreditbevakning	Credit Safe AB
Parkering	Aimo Park AB
Värme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm vatten och avfall (SVOA)
Leasingavtal, säkerhet, iloq	Steplock
Försäkring	Brandkontoret
Laddstolpar	Charge Nod
Hosting avtal (molntjänst m.m)	Steplock
Underhållsplan	Fastighetsägarna/Planima
Individuell mätning el/varmvatten	IMD Sverige AB
Käriltvätt	Miljöhuset i Stockholm AB
Städning i Soprummen	Miljöhuset i Stockholm AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 256 tkr och planerat underhåll för 273 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat tom ord stämma
Anita Grandien	Ordf	Stämman/konstit	2027
Kenneth Mölleborn	Vice ordf	Stämman/konstit	2026
Linda Persson	Ledamot	Stämman/konstit	2026
Suppleanter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat tom ord stämma
Glenn Fröwall		Stämman	2026
Hadi Saeidpour		Stämman	2026
Per Johansson		Stämman	2027
Therese Linder		Stämman	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie	Uppdrag	Utsedd av	Mandat tom stämma
Jan-Olov Rastman	Föreningsvald	Stämman	2026
Per Engzell, Engzells revisionsbyrå	Extern revisor	Stämman	2026

Valberedning

Ordinarie	Uppdrag	Utsedd av	Mandat tom ord stämma
Jessica Löfbom	Sammanställande	Stämman	2025
Andreas Ekestubbe		Stämman	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2025

Avgiftshöjning med 4% fr o m 2025-04-01.

Villkorsändring av lån hos Nordea 2025-01-17.

Överlåtelse av lgh 503, 303, 332 och 414.

Stamspolning, samtliga lägenheter.

Rengöring och borttransport av fett och olämpliga material i pumpgropen.

Byte av avloppspump i pumpgropen.

Vattenskada på Bättringsvägen 4, åtgärdad och reglerad via Brandkontoret och Folksam.

Byte av sand i sandlådan vid lekplatsen.

Besiktning inkl erforderliga åtgärder av lekplatsen.

Stängsel vid Räckstavägen 84.

Offertbegäran avseende utökat antal ladd platser.

Rengöring inkl analys av radiatorvatten för värme.

Tvättning av väggar i trapphus.

Gemensam vår- och höststädning av markytor.

Utbyte av vissa utgående TV-boxar från Telia.

Utförd stegljudsmätning av bjälklag mellan vissa lägenheter.

Brev till medlemmarna med kvittens ang vetskap om hur sopor ska hanteras. Samtliga svarade att man mottagit informationen.

Nya försäkringsbeskedet för kollektiv bostadsrättsförsäkring från Brandkontoret utdelat till samtliga medlemmar.

Medlemsportalen från Teoge kompletterad med uppgifter om individuell förbrukning av el och varmvatten från Techem. Länkar till portalen finns på hemsidan.

Komplettering med Techems värmemätare i ytterligare 3 st lägenheter.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 77. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 81.

Övrigt

Medlemsbrevet har anslagits efter varje styrelsemöte.

Återkommande påminnelse om källsortering av sopor för hushållssopor och grovsoprum

Medlemskap i Fastighetsägarna

Prenumeration av Borätt Forum

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 017	3 924	3 520	3 476	3 477
Resultat efter finansiella poster	-823	16	-458	-305	-371
Soliditet (%)	76,6	76,7	76,2	76,2	75,1
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,2	94,7	92,0	95,7	94,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	884	862	773	725	725
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 367	5 445	5 550	5 663	6 003
Sparande per kvm (kr/kvm)	200	195	160	162	228
Räntekänslighet (%)	6,1	6,3	7,2	7,3	7,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	256	242	244	204	199

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

Detta beror i huvudsak på att föreningen från och med detta räkenskapsår tillämpar redovisningsregelverket K3. K3 innebär bland annat att byggnaden delas upp i olika komponenter som skrivs av över tid, vilket i praktiken leder till högre bokföringsmässiga avskrivningar än tidigare. Vi vill även upplysa om att föreningen kommer finansiera sina eventuella framtida åtaganden genom avgiftshöjning eller uppta nya lån. Däremot är inga större planerade underhåll i behov förrän år 2030. Föreningen kommer arbeta aktivare med att hålla nere extra kostnader under rådande omständigheter. Förlusten påverkar inte möjligheterna att uppfylla framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 31 12 2024	79 900 000	2 624 681	-2 857 336	16 324	79 683 669
Reserv yttre fond enl stadgar		99 462	-99 462		0
Uttag från yttre fond enl UHP		-272 736	272 736		0
Balansering av fg års resultat			16 324	-16 324	0
Årets resultat				-822 978	-822 978
Eget kapital 31 12 2025	79 900 000	2 451 407	-2 667 738	-822 978	78 860 691

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-2 841 012
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-99 462
Uttag yttre fond, UHP	272 736
årets förlust	-822 978
	-3 490 716

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-3 490 716
	-3 490 716

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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 017 120	3 924 288
Övriga rörelseintäkter	3	54 642	13 930
		4 071 762	3 938 218
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-264 207	-286 007
Planerat underhåll	5	-272 736	-14 275
Driftskostnader	6	-2 219 902	-2 230 837
Övriga externa kostnader	7	-117 635	-113 894
Personalkostnader	8	-108 907	-120 096
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 426 996	-815 635
		-4 410 383	-3 580 744
Rörelseresultat		-338 620	357 474
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 135	68 251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-525 492	-409 400
		-484 357	-341 150
Resultat efter finansiella poster		-822 978	16 324
Resultat före skatt		-822 978	16 324
Årets resultat		-822 978	16 324

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	99 672 772	101 099 768
		99 672 772	101 099 768
Summa anläggningstillgångar		99 672 772	101 099 768
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar inkl. medel hos förvaltaren	11	1 364 909	1 098 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	93 262	73 364
		1 458 171	1 171 946
<i>Kassa och bank</i>		1 848 718	1 819 172
Summa omsättningstillgångar		3 306 889	2 991 118
SUMMA TILLGÅNGAR		102 979 661	104 090 886

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

79 900 000

79 900 000

Fond för yttre underhåll

2 451 407

2 624 681

82 351 407

82 524 681

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 667 738

-2 857 337

Årets resultat

-822 978

16 324

-3 490 716

-2 841 013

Summa eget kapital

78 860 691

79 683 668

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13

13 709 247

18 120 115

Summa långfristiga skulder

13 709 247

18 120 115

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13

9 480 115

5 409 247

Leverantörsskulder

217 815

287 664

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

711 793

590 192

Summa kortfristiga skulder

10 409 723

6 287 103

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

102 979 661

104 090 886

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-822 978	16 324
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 426 996	815 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		604 018	831 959
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		10 575	25 892
Förändring av kortfristiga fordringar		-19 898	-10 851
Förändring av leverantörsskulder		-69 174	-61 484
Förändring av kortfristiga skulder		135 369	42 672
Kassaflöde från den löpande verksamheten		660 890	828 188
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-340 000	-452 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-340 000	-452 500
Årets kassaflöde		320 890	375 688
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 870 087	2 494 398
Likvida medel vid årets slut		3 190 977	2 870 086

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	120 år
Fasad	40 år
Balkonger	40 år
Fönster	40 år
Yttertak	30 år
El	55 år
Stamledning värme	80 år
Stamledning VA	50 år
Ventilation	40 år
Hissar	45 år
Styr och övervakning	30 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 356 835	3 259 068
Hyresintäkter p-platser	195 550	192 345
Elavgifter	334 360	329 586
Avgifter för varmvatten	130 375	141 569
Övrigt	0	1 720
	4 017 120	3 924 288

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelse, pantsättning och andrahandsavgifter.	15 582	6 591
Bidrag skatteverket, El	14 580	4 860
Försäkringsersättningar	16 931	0
Övriga intäkter	7 549	2 479
	54 642	13 930

Not 4 Reparationer

	2025	2024
Bostäder	29 608	40 959
Invändigt allmänna utrymmen	63 680	12 911
Invändiga installationer	725	15 827
Pumphus	16 407	11 993
Hissar	58 751	95 101
Utvändigt huskropp	7 874	50 228
Markytor	82 488	59 241
Övriga reparationer	4 673	14 021
	264 206	300 281

Not 5 Planerat underhåll

	2025	2024
Övrigt planerat underhåll	272 736	14 275
	272 736	14 275

Not 6 Driftskostnader

	2025	2024
Förvaltningsarvode	234 738	242 319
Fastighetsskötsel	19 881	28 624
Snöskottning	94 624	112 147
Trappstädning	101 893	88 553
Entremattor	9 931	12 407
Trädgård	91 393	96 861
Fastighetsel	375 403	355 576
Fjärrvärme	568 139	558 744
Vatten och avlopp	164 263	130 937
Sophämtning	116 073	118 658
Försäkringspremier	145 767	136 637
Fastighetsavgift	93 096	88 260
Bredband / Fiber	172 029	171 405
Brandskydd	2 275	58 758
Hissbesiktningar	19 848	19 639
Övriga kostnader	10 550	11 313
	2 219 903	2 230 838

Not 7 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Administrationskostnader	9 068	6 267
Föreningsverksamhet	4 581	5 872
Revisionsarvode	24 125	25 875
IT tjänster	6 709	6 659
Hyra porttelefon	46 689	47 026
Avtal IMD	0	13 917
Juridiska kostnader	11 813	0
Övriga externa tjänster	14 650	22 553
	117 635	128 169

Not 8 Personalkostnader

	2025	2024
Arvoden	91 740	101 075
Sociala avgifter	17 167	19 021
	108 907	120 096

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110 169 163	110 169 163
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 169 163	110 169 163
Ingående avskrivningar	-9 069 395	-8 253 760
Årets avskrivningar	-1 426 996	-815 635
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 496 391	-9 069 395
Utgående redovisat värde	99 672 772	101 099 768
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	12 463 000	12 463 000
Taxeringsvärden byggnader	39 000 000	88 000 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	30 000 000
	64 000 000	118 000 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	49 476 000	49 476 000
	49 476 000	49 476 000

Not 11 Övriga fordringar inkl. medel hos förvaltaren

	2025-12-31	2024-12-31
Bankkonto hos förvaltaren	1 342 259	1 050 915
Skattekonto	24 541	25 216
Skattefodran	-10 266	3 500
Kundfordringar	8 376	18 951
	1 364 910	1 098 582

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremie	36 858	35 195
Nätverk	31 405	38 169
Fastighetslån	25 000	0
	93 263	73 364

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	2,740	2026-10-21	9 240 115	9 340 115
Nordea	2,990	2028-01-19	4 944 247	5 044 247
Stadshypoteket	0,970	2029-09-01	9 005 000	9 145 000
			23 189 362	23 529 362
Kortfristig del av långfristig skuld			9 480 115	5 409 247

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till 0kr.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre samt den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	83 134	97 509
Förutbetalda hyror och avgifter	320 264	294 247
Revisionsarvode	23 500	23 500
Fjärrvärme	77 745	73 168
El	44 974	45 741
Vatten	48 331	41 122
Sophämtning	17 719	9 966
Fastighetsskötsel	40 595	4 938
Bolåneavi	55 531	0
	711 793	590 191

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2026, underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift



Anita Grandien
Ordförande



Kenneth Mölleborn
Ledamot



Linda Persson
Ledamot

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



Per Engzell
Revisor



Jan-Olov Rastman
Förenings revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577116230

Dokument

ÅR 2025 BRF Båtsmanstorpet, Slutlig inför påskrift
(justerad 260504)
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2026-05-04 11:01:07 CEST (+0200) av
Administratör Scrive (AS)
Färdigställt 2026-05-04 17:06:03 CEST (+0200)

Initierare

Administratör Scrive (AS)
Förvaltningsaktiebolaget Teoge
konsult@teoge.se
+46766771768

Signerare

Anita Grandien (AG)
agrandien736@gmail.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'AG'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANITA GRANDIEN"
Signerade 2026-05-04 15:57:30 CEST (+0200)

Kenneth Mölleborn (KM)
kenneth@molleborn.se

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'KM'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENNETH MÖLLEBORN"
Signerade 2026-05-04 11:23:34 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577116230

Linda Persson (LP)
linda.m.jonsen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LINDA PERSSON"
Signerade 2026-05-04 11:03:40 CEST (+0200)

Jan Rastman (JR)
jrastman46@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan-
Olov Rastman"
Signerade 2026-05-04 16:58:56 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2026-05-04 17:06:03 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Båtsmanstorpet, org.nr 769613-7665

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Båtsmanstorpet 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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. Risken 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.

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört 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 Bostadsrättsföreningen Båtsmanstorpet för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 extern 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 överskott eller underskott. 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 tryggsätt.

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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur



Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB



Jan-Olov Rastman
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577117024

Dokument

Rev.ber. Brf Båtsmanstorpet
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-05-04 11:03:58 CEST (+0200) av
Administratör Scrive (AS)
Färdigställt 2026-05-04 17:06:58 CEST (+0200)

Initierare

Administratör Scrive (AS)
Förvaltningsaktiebolaget Teoge
konsult@teoge.se
+46766771768

Signerare

Jan Rastman (JR)
jrastman46@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan-Olov Rastman"
Signerade 2026-05-04 13:11:18 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"
Signerade 2026-05-04 17:06:58 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577117024

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



