

Årsredovisning
för
BRF Båtsmanstorpet
769613-7665
Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för BRF Båtsmanstorpet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2021 06 18

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 Räckstavägen 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 118 000 000 kr, föregående års taxeringsvärde 118 000 000 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
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	Opigo (byter 12/2 2024 till ChargeNod)
Hosting avtal (molntjänst m.m)	Steplock
Underhållsplan	Planima
Individuell mätning el/varmvatten	IMD Sverige AB
Kärlltvätt	Miljöhuset

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 300 tkr och planerat underhåll för 14 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	2025
Kenneth Mölleborn	Vice ordf	Stämman/konstit	2025
Inggerd Kull	Sekr	Stämman/konstit	2025
Hardik Sangvhi	Ledamot	Stämman/konstit	2025
Linda Persson	Ledamot	Stämman/konstit	2026
Suppleanter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat tom ord stämma
Emma Emanuelsson		Stämman	2025
Glenn Fröwall		Stämman	2026
Hadi Saeidpour		Stämman	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie	Uppdrag	Utsedd av	Mandat tom stämma
Jan-Olov Rastman	Föreningsvald	Stämman	2025
Engzells revisionsbyrå AB	Extern revisor	Stämman	2025

Valberedning

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2024

För styrelsen blev det ett annorlunda år. Antalet ordinarie medlemmar minskade. En av ledamöterna avflyttande under hösten, och sent på året avled Ingegerd Kull, efter lång tids sjukdom. Ingegerd hade en stor uppgift i styrelsen, bl a som sekreterare, och hennes värdefulla insats kan inte nog understrykas. Det minskade antalet ledamöter ökade arbetsbelastningen för styrelsen, och inga nya projekt inplanerades.

- Kontroll av brandvarnare skedde i samband med filterbyte i lägenheterna
- Brev har skickats till Miljöförvaltningen ang nedskräpning vid Bättringsvägen 3, och problem med råttor som följd. En anmälan gjordes även till Anticimex
- Rensning av cyklar vid cykelställ. Lista till polisen skickades innan dess. Därefter hämtades de
- Sopkärl och soprum rengjordes
- Parkerings avskiljare vid Råckstavägen 84 byttes
- Balkongtaken tvättades
- Besiktning av rutschbana genomfördes
- Nödbelysning i trapphus byttes för funktion vid strömavbrott
- Två MC-platser iordningställdes vid Råckstavägen 84
- Intresse för inköp av hjärtstartare och utbildning i HLR resulterade i få anmälningar
- Offerter inhämtades för ekonomisk och teknisk förvaltning. Styrelsen beslutade att behålla Teoge
- Funktionskontroll av fjärrvärmen i undercentralen genomfördes av Exergi
- Hissbesiktning och uppdatering till 5 G nätet genomfördes av Trygga hiss
- Statusbesiktning av 5 balkonger/hus har utförts och resultatet noterat i underhållsplanen'
- Skrivelse till samtliga medlemmar inklusive Vårdrådets medlemmar angående fett i avloppsvattnet
- Höst- och vårstädning genomfördes av medlemmarna

Ekonomi

Avstämning av elpris och vattenkostnad som inte föranledde ändring av avgifterna.

Villkorsändring 2024-01-17 av lån 5 119 247 kronor valde styrelsen Nordea och ränta 4,15% med bindningstid 1 år. Amortering minskade från 150,000 kr/år till 100,000 kr/år.

Villkorsändring 2024-10-16 av lån 9 03900115 kronor valde styrelsen Nordea med räntesats 2,74 % på 2 år, och amortering 100 000 kr/år.

Övrigt

- Medlemsbrevet har anslagits efter varje styrelsemöte. Återkommande påminnelse om källsortering av sopor för hushållssopor och grovsoprum
- Medlemskap i Fastighetsägarna
- Prenumeration av Borätt Forum

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 78. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 924	3 520	3 476	3 477	3 457
Resultat efter finansiella poster	16	-458	-305	-371	-13
Soliditet (%)	76,6	76,2	76,2	75,1	74,9
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,7	92,0	95,7	94,5	96,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	862	773	725	725	725
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 445	5 550	5 663	6 003	6 090
Sparande per kvm (kr/kvm)	195	160	162	228	303
Räntekänslighet (%)	6,3	7,2	7,3	7,7	8,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	242	244	204	199	181

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserad resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 31 12 2023	79 900 000	2 211 956	-1 986 773	-457 838	79 667 345
Reserv yttre fond enl stadgar		427 000	-427 000		0
Uttag från yttre fond enl UHP		-14 275	14 275		0
Balansering av fg års resultat			-457 838	457 838	0
Årets resultat				16 324	16 324
Eget kapital 31 12 2024	79 900 000	2 624 681	-2 857 336	16 324	79 683 669

Resultatdisposition

Tills årsstämman förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-2 444 612
Reservering yttre fond enligt stadgarna	-427 000
Uttag yttre fond, UHP	14 275
Årets vinst	16 324
	-2 841 013

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-2 841 013
	-2 841 013

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 924 288	3 520 272
Övriga rörelseintäkter	3	13 930	113 270
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 938 218	3 633 542
Rörelsekostnader			
Driftskostnader- och underhållskostnader	4, 5	-2 516 844	-2 868 060
Övriga externa kostnader	6	-128 169	-121 324
Personalkostnader	7	-120 096	-160 064
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-815 635	-803 727
Summa rörelsekostnader		-3 580 744	-3 953 175
Rörelseresultat		357 474	-319 633
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68 251	64 080
Räntekostnader och liknande resultatposter		-409 400	-202 285
Summa finansiella poster		-341 150	-138 205
Resultat efter finansiella poster		16 324	-457 838
Årets resultat		16 324	-457 838

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	101 099 768	101 915 403
Summa materiella anläggningstillgångar		101 099 768	101 915 403
Summa anläggningstillgångar		101 099 768	101 915 403
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren	10	1 098 582	841 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	73 364	62 513
Summa kortfristiga fordringar		1 171 946	904 211
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 819 172	1 763 166
Summa kassa och bank		1 819 172	1 763 166
Summa omsättningstillgångar		2 991 118	2 667 377
SUMMA TILLGÅNGAR		104 090 886	104 582 780

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

79 900 000

79 900 000

Fond för yttre underhåll

2 624 681

2 211 956

Summa bundet eget kapital

82 524 681

82 111 956

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 857 337

-1 986 772

Årets resultat

16 324

-457 839

Summa fritt eget kapital

-2 841 012

-2 444 612

Summa eget kapital

79 683 669

79 667 344

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

18 120 115

9 145 000

Summa långfristiga skulder

18 120 115

9 145 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

5 409 247

14 836 862

Leverantörsskulder

287 664

349 148

Skatteskulder

0

43 098

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

590 191

541 327

Summa kortfristiga skulder

6 287 102

15 770 436

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

104 090 886

104 582 780

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

16 324

-457 838

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

815 635

803 727

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

831 959

345 889

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

25 892

36 018

Förändring av kortfristiga fordringar

-10 851

-98 489

Förändring av leverantörsskulder

-61 484

206 800

Förändring av kortfristiga skulder

42 672

25 530

Kassaflöde från den löpande verksamheten

828 189

515 748

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-238 163

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-238 163

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-452 500

-490 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-452 500

-490 000

Årets kassaflöde

375 689

-212 415

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 494 398

2 706 812

**Likvida medel vid årets slut inkl medel hos
förvaltaren**

2 870 087

2 494 398

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 259 068	3 047 061
Hyresintäkter p-platser	192 345	178 700
Elavgifter	329 586	259 381
Avgifter för varmvatten	141 569	35 130
Övrigt	1 720	0
	3 924 288	3 520 272

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelse, pantsättning och andrahandsavgifter.	6 591	9 187
Bidrag skatteverket, El	4 860	101 722
Övriga intäkter	2 479	2 361
	13 930	113 270

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvode	242 319	247 948
Fastighetsskötsel	48 263	61 080
Snöskottning	112 147	156 478
Trappstädning	88 553	78 253
Entremattor	12 407	10 538
Trädgård	127 552	145 393
Fastighetsel	355 576	389 886
Fjärrvärme	558 744	522 836
Vatten och avlopp	130 937	142 187
Sophämtning	118 658	78 196
Försäkringspremier	136 637	121 897
Fastighetsavgift	88 260	85 806
Bredband / Fiber	171 405	184 838
Övriga kostnader	11 312	10 000
	2 202 770	2 235 336

Not 5 Underhållskostnader

	2024	2023
Reparationer	299 799	200 154
Planerat underhåll enl Underhållsplan	14 275	343 426
Övrigt underhåll	0	89 144
	314 074	632 724

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Administrationskostnader	6 267	10 227
Föreningsverksamhet	5 872	2 507
Revisionsarvode	25 875	22 375
IT tjänster	6 659	6 606
Hyra porttelefon	47 026	42 515
Avtal IMD	13 917	0
Övriga externa tjänster	20 062	25 419
Övriga kostnader	2 491	11 675
	128 169	121 324

Not 7 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden	101 075	133 355
Sociala avgifter	19 021	26 709
	120 096	160 064

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110 169 163	109 931 000
Inköp IMD	0	238 163
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 169 163	110 169 163
Ingående avskrivningar	-8 253 760	-7 450 033
Årets avskrivningar	-815 635	-803 727
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 069 395	-8 253 760
Utgående redovisat värde	101 099 768	101 915 403
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	12 463 000	12 463 000
Taxeringsvärden byggnader	88 000 000	88 000 000
Taxeringsvärden mark	30 000 000	30 000 000
	118 000 000	118 000 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	49 476 000	49 476 000
	49 476 000	49 476 000

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Bankkonto hos förvaltaren	1 050 915	731 232
Skattekonto	25 216	110 067
Skattefodran	3 500	0
Kundfordringar	18 951	399
	1 098 582	841 698

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremie	35 195	31 052
Bredband / Fiber	38 169	31 462
	73 364	62 514

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	2,740	2026-10-17	9 340 115	9 540 115
Nordea	4,150	2025-01-10	5 044 247	5 156 747
Stadshypoteket	0,970	2029-09-01	9 145 000	9 285 000
			23 529 362	23 981 862
Kortfristig del av långfristig skuld			5 384 247	14 836 862

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 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	97 509	21 640
Förutbetalda hyror och avgifter	294 247	311 033
Revisionsarvode	23 500	21 000
Fjärrvärme	73 168	75 892
El	45 741	24 776
Vatten	41 122	32 950
Sophämtning	9 966	7 701
Vinterunderhåll	4 938	46 335
	590 191	541 327

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat avgiftshöjning med 4% fr o m 2025-04-01.

Villkorsändringen av lånet hos Nordea 2025-01-10 fastställdes till 2,99%.

Stockholm 2024, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift



Anita Grandien
Ordförande



Hardik Sanghvi

Kenneth Mölleborn



Linda Persson

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



Per Engzell
Extern revisor



Jan-Olov Rastman
Förenings revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546351547

Dokument

ÅR 2024, Brf Båtsmanstorpet Slutlig 20250509
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2025-05-09 13:56:58 CEST (+0200) av
Administratör Scrive (AS)
Färdigställt 2025-05-12 09:29:02 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 2025-05-09 15:19:00 CEST (+0200)

Kenneth Mölleborn (KM)
kenneth@molleborn.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENNETH MÖLLEBORN"
Signerade 2025-05-09 14:19:01 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546351547

Hardik Sangvhi (HS)
hbsanghvi@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HARDIK SANGHVI"
Signerade 2025-05-11 20:01:08 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LINDA PERSSON"
Signerade 2025-05-09 15:23:14 CEST (+0200)

Jan Rastman (JR)
jrastman46@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan-
Olov Rastman"
Signerade 2025-05-12 08:21:21 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2025-05-12 09:29:02 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546351547

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>

