

Årsredovisning 2024

Brf Båtsmannen Större 23

769600-6829



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Båtsmannen Större 23

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
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 Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-01-27. Stadgar registrerades 2019-09-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Båtsmannen Större 23	2005	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930. Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 683 kvm och 3 lokaler om 537 kvm. Den totala byggnadsytan uppgår till 2 220 kvm

Lägenhetsfördelning

8 st	1 rum och kök
4 st	2 rum och kök
10 st	3 rum och kök
1 st	6 rum och kök
1 st	vindslägenhet

Styrelsens sammansättning

Anders Östlund	Ordförande
Angelica Ljungdahl	Styrelseledamot
Daniel Erik Alexander Engbo	Styrelseledamot
Lii Annett Drobus	Styrelseledamot
Victoria Boresäter	Styrelseledamot
Mark Sjöberg (avgått under år 2025)	Styrelsesuppleant

Valberedningen

Valberedningen består av Hedda Ektander, Filippa Franzén Landgren och Eva Wiklund Dahl. Eva Wiklund Dahl utsågs till sammankallande.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av styrelsen

Revisorer

Per Engzell	Revisor	Engzells Revisionsbyrå AB
Anna-Lena Holstein	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2123. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|-----------|---|--|
| 2024 | ● | Underhåll/byte av avloppsstammar i källaren
Inspektion av värmeanläggning |
| 2022 | ● | Ny tryckstegringspump
Installation av individuella elmätare |
| 2021 | ● | Ny entreport gård och renovering port gata |
| 2020 | ● | Byte av undercentral
Radonmätning
Brandskydd
Inköp av möbler m.m. till gården
Trapphusrenovering |
| 2019 | ● | Byte av fläktsystem med CCS-teknik till kolgrillsresaurangen
Lagning och målning av plåttaken |
| 2018 | ● | Putslagning av fasader |
| 2017-2018 | ● | Installation av fiber till lägenheter
Byte av fönster inkl bullerskydd |
| 2014 | ● | Gården; byte av tätskikt och förstärkning av bjälklag
Sammanslagning av affärslokaler gatuplan |
| 2013 | ● | Förbättringar takutrustning |

- 2012 ● Sedumtak över källare
- 2011 ● Omvandling av vind till bostäder i gatuhus
Målning trapphus gatuhus
Byte av hiss
Byte av vattenpump
- 2010-2012 ● Upprustning och byte av maskiner i tvättstuga
- 2007 ● Bygge av balkonger
Stambyte
Byte av elcentral och elstigar i trapphus

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	SBC AB
Städning	Cleaning Stockholm AB
Ekonomisk Förvaltning	Simpleko AB

Övrig verksamhetsinformation

Under året inträffade vattenskador vid tre tillfällen. Dessa har åtgärdats delvis under 2024 och färdigställs 2025. Skadorna omfattas av föreningen försäkring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2024 ett underskott om -1 079 Tkr. Det negativa resultatet beror huvudsakligen på ökade kostnader för reparation och underhåll samt högre räntekostnader. I resultatet ingår avskrivningar om 236 Tkr, vilket är en redovisningsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och inte påverkar likviditeten.

Sett till föreningens likviditetsflöde, vilket även inkluderar investeringar samt finansieringsåtgärder såsom lån och upplåtelser, uppvisas ett negativt kassaflöde för året. För en mer detaljerad översikt hänvisas till kassaflödesanalysen.

Styrelsen beslutade att justera årsavgifterna med 20% från och med den 1 juli 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 37 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 311 559	2 163 021	1 981 968	1 972 698
Resultat efter fin. poster	-1 078 740	-206 294	-124 937	98 012
Soliditet (%)	60	62	62	62
Yttre fond	1 165 287	1 043 067	1 124 486	1 150 648
Taxeringsvärde	80 702 000	80 702 000	80 702 000	58 854 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	740	675	658	658
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	53,4	45,6	53,1	56,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 745	9 745	9 745	9 804
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 387	7 387	7 387	7 432
Sparande per kvm totalyta, kr	-40	67	191	236
Elkostnad per kvm totalyta, kr	56	56	94	68
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	178	170	163	175
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	44	36	33
Energikostnad per kvm totalyta, kr	289	270	293	276
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,42	4,35	1,51	0,80
Räntekänslighet (%)	13,17	14,45	14,80	14,89

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 el (totalt 25 884 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Föreningen har under året höjt avgifterna för att kunna säkra våra framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	25 328 083	-	-	25 328 083
Upplåtelseavgifter	1 980 337	-	-	1 980 337
Fond, yttre underhåll	1 043 067	-	122 220	1 165 287
Balanserat resultat	541 357	-206 294	-122 220	212 843
Årets resultat	-206 294	206 294	-1 078 740	-1 078 740
Eget kapital	28 686 550	0	-1 078 740	27 607 810

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	212 843
Årets resultat	-1 078 740
Totalt	-865 897

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	242 106
Att från yttre fond i anspråk ta	-752 905
Balanseras i ny räkning	-355 098
	-865 897

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 311 559	2 163 021
Övriga rörelseintäkter	3	21 063	327 869
Summa rörelseintäkter		2 332 622	2 490 890
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 297 439	-1 566 468
Övriga externa kostnader	9	-100 160	-133 913
Personalkostnader	10	-75 304	-66 430
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-236 028	-236 028
Summa rörelsekostnader		-2 708 931	-2 002 839
RÖRELSERESULTAT		-376 310	488 051
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		22 310	18 957
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-724 741	-713 302
Summa finansiella poster		-702 431	-694 345
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 078 740	-206 294
ÅRETS RESULTAT		-1 078 740	-206 294

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	42 875 769	43 048 341
Markanläggningar	13	2 023 893	2 074 917
Maskiner och inventarier	14	97 964	110 396
Summa materiella anläggningstillgångar		44 997 626	45 233 654
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 997 626	45 233 654
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 170	53 239
Övriga fordringar	15	2 982	2 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	70 746	186 774
Summa kortfristiga fordringar		79 898	242 351
Kassa och bank			
Kassa och bank		580 046	682 703
Summa kassa och bank		580 046	682 703
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		659 944	925 054
SUMMA TILLGÅNGAR		45 657 570	46 158 707

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 308 420	27 308 420
Fond för yttre underhåll		1 165 287	1 043 067
Summa bundet eget kapital		28 473 707	28 351 487
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		212 843	541 357
Årets resultat		-1 078 740	-206 294
Summa fritt eget kapital		-865 897	335 063
SUMMA EGET KAPITAL		27 607 810	28 686 550
Avsättningar			
Avsättningar		336 394	336 394
Summa avsättningar		336 394	336 394
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	16 400 000	16 400 000
Leverantörsskulder		153 476	221 961
Skatteskulder		7 132	9 496
Övriga kortfristiga skulder		50 088	24 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 102 670	480 284
Summa kortfristiga skulder		17 713 366	17 135 763
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 657 570	46 158 707

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-376 310	488 051
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	236 028	236 028
	-140 282	724 079
Erhållen ränta	16 985	13 957
Erlagd ränta	-755 229	-668 216
Erhållen utdelning	5 325	5 000
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-873 200	74 820
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	162 453	-142 355
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	608 091	90 580
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-102 656	23 046
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-102 656	23 046
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	682 703	659 657
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	580 046	682 703

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Båtsmannen Större 23 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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 , el, 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	0,83 %
Markanläggningar	2 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	20 %
Installationer	5 %

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 1 630 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 218 988	1 108 188
Hysesintäkter, lokaler	1 045 344	1 000 209
Elförbrukning	26 011	34 468
Pant- och överlåtelseavgifter	15 640	10 660
Andrahandsuthyrning	5 576	9 496
Summa	2 311 559	2 163 021

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturering	21 063	146 973
Övriga intäkter	-0	-8
Försäkringsersättning	0	144 144
Elstöd	0	36 760
Summa	21 063	327 869

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Vidarefakturering	21 063	146 973
Fastighetsskötsel	61 033	72 943
Larm och bevakning	2 391	2 391
Städning	69 211	62 710
Besiktning och service	15 301	7 166
Brandskydd	0	4 944
Yttre skötsel	11 814	1 556
Avtal underhållsplan	2 189	0
Summa	183 002	298 683

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Löpande reparationer och underhåll	271 321	78 642
Reparation försäkringsskada	144 594	150 839
Summa	415 915	229 481

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll installationer	657 681	97 227
Planerat underhåll huskropp utvändigt	95 224	22 659
Summa	752 905	119 886

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	125 113	125 240
Uppvärmning	394 697	377 607
Vatten	121 462	97 425
Sophämtning	42 999	33 317
Summa	684 271	633 589

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	83 942	75 749
Självrisker	0	34 365
Serviceavtal mättjänster	3 770	3 657
TV/Bredband	63 495	61 902
Fastighetsskatt/avgift	110 140	109 156
Summa	261 347	284 829

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2 370	812
Revisionsarvoden	17 500	14 707
Övriga externa kostnader	7 524	6 980
Ekonomisk förvaltning	54 552	50 861
Pant- och överlåtelsekostnad	15 640	10 660
Konsultkostnader	0	47 231
Bankkostnader	2 573	2 662
Summa	100 160	133 913

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Sociala avgifter	18 004	13 930
Summa	75 304	66 430

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	724 594	713 242
Övriga räntekostnader	147	60
Summa	724 741	713 302

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 971 812	44 971 812
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44 971 812	44 971 812
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 923 471	-1 750 899
Årets avskrivning	-172 572	-172 572
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 096 043	-1 923 471
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	42 875 769	43 048 341
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 694 412</i>	<i>25 694 412</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 408 000	26 408 000
Taxeringsvärde mark	54 294 000	54 294 000
Summa	80 702 000	80 702 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 551 188	2 551 188
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 551 188	2 551 188
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-476 271	-425 247
Årets avskrivning	-51 024	-51 024
Utgående ackumulerad avskrivning	-527 295	-476 271
Utgående restvärde enligt plan	2 023 893	2 074 917

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	124 210	124 210
Utgående anskaffningsvärde	124 210	124 210
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 814	-1 382
Avskrivningar	-12 432	-12 432
Utgående avskrivning	-26 246	-13 814
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	97 964	110 396

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 549	1 025
Övriga fordringar	1 433	1 313
Summa	2 982	2 338

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 486	128 820
Försäkringspremier	28 774	26 398
TV/Bredband	11 151	11 743
Ekonomisk förvaltning	12 778	12 383
Elförbrukning	7 557	7 430
Summa	70 746	186 774

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank Hypotek AB	2025-01-28	3,41 %	6 500 000	6 500 000
Swedbank Hypotek AB	2025-01-28	3,41 %	4 500 000	4 500 000
Swedbank Hypotek AB	2025-03-28	3,05 %	4 500 000	4 500 000
Swedbank Hypotek AB	2025-03-28	3,05 %	900 000	900 000
Summa			16 400 000	16 400 000
Varav kortfristig del			16 400 000	16 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 400 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	624 828	4 591
El	20 619	13 607
Uppvärmning	53 306	53 198
Utgiftsräntor	68 037	98 525
Vatten	20 213	16 276
Styrelsearvode	54 200	51 500
Sopphantering	7 148	5 553
Sociala avgifter	17 030	16 181
Förutbetalda avgifter/hyror	221 931	206 853
Beräknat revisionsarvode	15 358	14 000
Summa	1 102 670	480 284

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	19 330 000	19 330 000

Underskrifter

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

Stockholms kommun

Anders Östlund
Ordförande

Angelica Ljungdahl
Styrelseledamot

Daniel Erik Alexander Engbo
Styrelseledamot

Lii Annett Drobus
Styrelseledamot

Victoria Boresäter
Styrelseledamot

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

Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 10:26

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 05.05.2025 16:08

DOCUMENT ID:

BJf0wUHUegg

ENVELOPE ID:

H1CwUr8xgl-BJf0wUHUegg

DOCUMENT NAME:

Brf Båtsmannen Större 23, 769600-6829 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lii Annett Drobus liidrobos@yahoo.se	Signed Authenticated	05.05.2025 21:53 05.05.2025 21:51	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.221.86
2. ANGELICA LJUNGDAHL angelica.t.ljungdahl@outlook.com	Signed Authenticated	06.05.2025 09:32 06.05.2025 09:30	eID Low	Swedish BankID IP: 86.252.227.136
3. DANIEL ERIK ALEXANDER ENGBO daniel.engbo@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 17:03 05.05.2025 19:01	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.137.124
4. Anders Östlund anders.ostlund.bo@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 12:53 08.05.2025 12:52	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.12.128
5. EVA MARIA VICTORIA BORESÄTER victoria.boresater@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 09:52 05.05.2025 16:37	eID Low	Swedish BankID IP: 185.176.246.69
6. Per Engzell per@engzellrevision.se	Signed Authenticated	13.05.2025 10:26 13.05.2025 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.213.172

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 23, org.nr 769600-6829

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Båtsmannen Större 23 för år 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Föreningens kassaflöde (sparande), exklusive avskrivningar och utfört underhåll visar ett negativt belopp på - 40 kr/kvm som därmed inte till någon del täcker långsiktig avsättning till framtida underhållsåtgärder. Det har även inneburit att likviditeten minskat. I förvaltningsberättelsen framgår under rubrikerna Ekonomi och Upplysning vid förlust, styrelsens åtgärder för att förbättra kassaflödet (sparandet).

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.

Revisorns ansvar

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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Båtsmannen Större 23 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signering

Per Engzell
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 10:27

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 05.05.2025 16:08

DOCUMENT ID:

SyVRDUHLgxx

ENVELOPE ID:

H1eRwISUgel-SyVRDUHLgxx

DOCUMENT NAME:

Rev.ber. Brf Båtsmannen Större 23.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Engzell	 Signed	13.05.2025 10:27	eID	Swedish BankID
per@engzellrevision.se	Authenticated	13.05.2025 10:26	Low	IP: 98.128.213.172

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