



Välkommen till årsredovisningen för Brf Båthuset i Strängnäs

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
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. 18

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 i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har sitt säte i Södermanlands län.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-03-24 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Strängnäs Eldsund 6:19	2020	Strängnäs

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 3 683 kvm

samt garage om totalt 968 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 654 kvm.

Styrelsens sammansättning

Rose-Marie Olsson	Ordförande
Ammi Åslund	Styrelseledamot
Hans Lundin	Styrelseledamot
Henrik Andersson	Styrelseledamot
Mats Hans Gustaf Bergström	Styrelseledamot
Thomas Wiklund	Ersättare
Louise Mylly	Ersättare
Annika Mark	Ersättare

Valberedning

Lars Svensson, Lars Styrud

Firmateckning

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

Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

2027 ● målning i entréer och korridorer
rensning ventilationskanaler

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	SBC
El, vatten och sophämtning	SEVAB
Fastighetsskötsel	J&C Bygg och Fastighets AB
Fjärrvärme	Solör Bioenergi Strängnäs AB
Garageporten	Proofdoor Svenska AB
Jourhållning	Svensk Fastighetssupport AB
Lokalvård	Buskhaga Städ AB
TV/Bredband/Telefoni	Telia
Vinterskötsel	Björkner Entreprenad AB

Övrig verksamhetsinformation

Namnbyte för Jourbilsgruppen i Sverige AB till Svensk Fastighetssupport AB, gällande jouravtal.

OVK besiktning utfördes under februari månad.

Sotning av rökkanaler och skorsten gjordes under mars månad.

Beslut togs att installera fler elbils-laddplatser i garaget, det förberedes för sex platser, först kommer två att installeras. Samtidigt ansöktes om bidrag från Naturvårdsverket, vilket godkändes på en gång.

Brf Båthuset har sedan föreningen bildades använt redovisningsregelverket K2 där byggnadens värde skrivs av med en procentsats som är lika varje år. Bokföringsnämnden (BFN) fattade i juni 2025 beslut om att göra K3 till det obligatoriska redovisningsregelverket för alla bostadsrättsföreningar i Sverige.

K3 ger en mer detaljerad och långsiktig bild av föreningens fastigheter och ekonomiska ställning. K3 är ett regelverk där byggnaden i redovisningen delas in i komponenter (t ex tak, stammar, fasad) och skrivs av utifrån sin faktiska tekniska livslängd.

Övergången till K3 blir tvingande för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2026. Styrelsen i Båthuset har beslutat att börja använda K3 redan för räkenskapsåret 2025. Som förberedelser inför införandet av K3 har styrelsen under år 2025 arbetat med att upprätta en mer detaljerad underhållsplan vilket varit nödvändigt för att korrekt fördela byggnadens olika komponenter i bokföringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vid budgetarbetet inför 2025 beslutades att inte göra några avgiftshöjningar under året, då omläggning av två lån skulle ge lägre ränteutgifter. Samtidigt med omläggningen av lånen, två av tre, valde styrelsen att byta till Handelsbanken.

Styrelsen skrev ett nytt treårigt el-avtal med SEVAB. Det gav en sänkning av elkostnaderna, som täckte upp en stor del av den ökade kostnaden för vatten och fjärrvärme.

Vid genomgång av flerårsbudgeten kan en framtida avgiftshöjning skönjas, efter flera diskussioner beslutades att införa varmvattenavgift som steg ett.

Införandet av K3 innebär att föreningens avskrivningar kommer att uppgå till 1 964 934 kr för räkenskapsåret 2025 i jämförelse med 1 078 452 kr för räkenskapsåret 2024, dvs. en ökning med 886 482 kr. Detta innebär ett större underskott för föreningen.

Årets resultat uppgår till en förlust om -962 724 kronor varav 1 964 934 kr är avskrivningar.

Förändringar i avtal

Nytt avtal har under året ingått för garageporten med Proofdoor Svenska AB.

Efter den årliga avtalsgenomgången beslutades att inga förändringar på ingångna avtal var aktuellt för 2025.

Övriga uppgifter

I styrelsens uppdrag ingår bland annat att planera underhåll och förvaltning av fastigheterna, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god.

Avsättningen till fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna.

Avskrivningarna är en bokföringsteknisk kostnadspost som är teoretiskt beräknad och är tänkt att spegla fastigheternas slitage under dess livslängd. Det innebär att avskrivningarna inte är en utgift som påverkar likviditeten.

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgifterna under 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 75 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 419 245	4 472 632	4 490 645	3 060 937
Resultat efter fin. poster	-962 724	-108 682	-128 879	-74 460
Soliditet (%)	69	69	69	71
Yttre fond	945 600	709 200	236 400	-
Taxeringsvärde	81 546 000	78 800 000	78 800 000	78 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 052	1 060	1 219	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,6	87,2	98,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 500	13 663	13 857	12 404
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 683	13 663	13 857	12 404
Sparande / kvm totalyta, kr	215	263	254	-20
Elkostnad / kvm totalyta, kr	86	126	103	93
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	88	74	68	95
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	33	28	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	209	233	199	208
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,39	4,04	3,84	-
Räntekänslighet (%)	12,84	12,89	19	-

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 119 671 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

Årets resultat för Brf Båthuset i Strängnäs är minus 962 724 kr varav 1 964 934 kr avser avskrivningar. Avskrivningarna är en bokföringsteknisk kostnadspost som är teoretiskt beräknad och är tänkt att avspegla fastigheternas slitage under dess livslängd. Det innebär att avskrivningarna är inte en utgift som påverkar likviditeten.

Föreningens negativa resultat bedöms inte påverka föreningens möjlighet att både amortera och betala framtida fakturor, då kassaflödet visar en förbättrad likviditet med drygt 500tkr.

Styrelsen beslutade trots det positiva kassaflödet att införa avgift för varmvattnet under 2026, då 2027 ser ut att ge ett mindre plus i kassan för föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	114 095 000	-	-	114 095 000
Fond, yttre underhåll	709 200	-	236 400	945 600
Balanserat resultat	-912 539	-108 682	-236 400	-1 257 621
Årets resultat	-108 682	108 682	-962 724	-962 724
Eget kapital	113 782 979	0	-962 724	112 820 255

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 021 221
Årets resultat	-962 724
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-236 400
Totalt	-2 220 345

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-2 220 345

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 419 245	4 472 632
Övriga rörelseintäkter	3	0	3 397
Summa rörelseintäkter		4 419 245	4 476 028
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 564 883	-1 361 020
Övriga externa kostnader	9	-162 780	-108 845
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 964 934	-1 078 452
Summa rörelsekostnader		-3 692 597	-2 548 317
RÖRELSERESULTAT		726 648	1 927 711
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		6 564	9 758
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 695 936	-2 046 150
Summa finansiella poster		-1 689 372	-2 036 393
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-962 724	-108 682
ÅRETS RESULTAT		-962 724	-108 682

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	161 685 731	163 648 343
Maskiner och inventarier	12	28 616	0
Pågående projekt	13	0	61 875
Summa materiella anläggningstillgångar		161 714 347	163 710 218
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		161 714 347	163 710 218
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 186	21 839
Övriga fordringar	14	1 437 650	878 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	68 459	76 273
Summa kortfristiga fordringar		1 511 295	977 070
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 511 295	977 070
SUMMA TILLGÅNGAR		163 225 641	164 687 288

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		114 095 000	114 095 000
Fond för yttre underhåll		945 600	709 200
Summa bundet eget kapital		115 040 600	114 804 200
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 257 621	-912 539
Årets resultat		-962 724	-108 682
Summa ansamlad förlust		-2 220 345	-1 021 221
SUMMA EGET KAPITAL		112 820 255	113 782 979
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	21 679 407	28 056 830
Summa långfristiga skulder		21 679 407	28 056 830
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	28 040 818	22 263 830
Leverantörsskulder		111 434	120 268
Skatteskulder		27 460	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	546 267	463 381
Summa kortfristiga skulder		28 725 979	22 847 479
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 225 641	164 687 288

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	726 648	1 927 711
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 964 934	1 078 452
	2 691 582	3 006 163
Erhållen ränta	6 564	9 758
Erlagd ränta	-1 631 625	-2 045 569
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 066 521	970 351
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	26 416	53 656
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	37 201	-304 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 130 138	719 076
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	30 938	-61 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	30 938	-61 875
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-600 435	-716 280
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600 435	-716 280
ÅRETS KASSAFLÖDE	560 641	-59 079
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	828 423	887 503
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 389 064	828 423

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Båthuset i Strängnäs är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	2,96 %
Fasader	3,76 %
Balkonger	2,72 %
Fönster	1,75 %
Stamledningar VA	2,13 %
Stamledningar Värme	1,29 %
Styr & övervakning	6,11 %
Ventilation	3,76 %
El	2,38 %
Hissar	3,76 %
Installationer	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 631 380	3 631 380
Hysesintäkter garage	414 335	426 300
Hysesintäkter p-plats	79 100	80 800
Hysesintäkter förråd	1 200	1 200
Bredband	122 388	122 388
El, moms	106 090	145 254
Elintäkter laddstolpe moms	38 761	45 901
Påminnelseavgift	240	474
Pantsättningsavgift	6 468	2 292
Överlåtelseavgift	10 216	5 982
Administrativ avgift	1 715	147
Andrahandsuthyrning	7 350	10 516
Öres- och kronutjämning	2	-2
Summa	4 419 245	4 472 632

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	3 397
Summa	0	3 397

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	23 950	32 422
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 500	0
Städning enligt avtal	74 768	74 615
Sotning	1 697	0
Besiktningar	4 625	0
Hissbesiktning	10 208	7 901
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	45 000	0
Myndighetstillsyn	0	1 114
Gårdkostnader	1 339	612
Gemensamma utrymmen	2 164	6 913
Garage/parkering	0	8 125
Snöröjning/sandning	12 247	20 926
Serviceavtal	73 360	53 127
Mattvätt/Hyrmattor	1 250	0
Förbrukningsmaterial	13 157	1 495
Summa	266 264	207 251

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	1 829
Trapphus/port/entr	0	3 544
Dörrar och lås/porttele	4 171	-7 069
VVS	4 000	4 298
Ventilation	12 732	18 026
Hissar	8 704	0
Balkonger/altaner	0	22 358
Garage/parkering	19 013	0
Summa	48 620	42 986

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	399 676	465 617
Uppvärmning	407 345	272 988
Vatten	164 313	121 196
Sophämtning/renhållning	68 148	70 649
Summa	1 039 482	930 451

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	56 381	52 926
Kabel-TV	35 742	2 973
Bredband	90 934	124 434
Summa	183 057	180 333

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 912	2 427
Inkassokostnader	515	0
Revisionsarvoden extern revisor	36 625	500
Fritids och trivselkostnader	866	14 477
Föreningskostnader	22 327	2 666
Förvaltningsarvode enl avtal	59 797	57 562
Överlåtelsekostnad	12 348	14 042
Pantsättningskostnad	9 702	3 440
Administration	4 919	13 244
Konsultkostnader	6 869	0
Tidningar och facklitteratur	0	488
Bostadsrätterna Sverige	5 900	0
Summa	162 780	108 845

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 695 791	2 045 921
Dröjsmålsränta	145	229
Summa	1 695 936	2 046 150

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	166 567 499	166 567 499
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	166 567 499	166 567 499
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 919 156	-1 840 704
Årets avskrivning	-1 962 612	-1 078 452
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 881 768	-2 919 156
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	161 685 731	163 648 343
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>36 633 499</i>	<i>36 633 499</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 746 000	64 000 000
Taxeringsvärde mark	12 800 000	14 800 000
Summa	81 546 000	78 800 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	30 938	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 938	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-2 322	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 322	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 616	0

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	61 875	0
Årets investeringar	0	61 875
Omfört till Byggnad	-61 875	0
Summa pågående arbeten	0	61 875

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	48 586	48 024
Momsavräkning	0	2 511
Transaktionskonto	333 062	371 758
Borgo räntekonto	1 056 002	456 666
Summa	1 437 650	878 958

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	16 254	21 260
Förutbet fast skötsel	2 001	1 970
Förutbet försäkr premier	19 101	18 189
Förutbet kabel-TV	6 049	5 946
Förutbet bredband	15 327	15 327
Upplupna intäkter	9 727	13 581
Summa	68 459	76 273

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2027-03-01	2,79 %	22 013 363	22 263 830
Sparbanken Rekarne	2026-03-30	3,91 %	21 974 690	22 263 830
Stadshypotek AB	2026-02-25	2,39 %	5 732 172	5 793 000
Summa			49 720 225	50 320 660
Varav kortfristig del			28 040 818	22 263 830

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 004 925 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	12 219	9 056
Uppl kostn el	34 776	50 896
Uppl kostnad Värme	42 420	32 581
Uppl kostnad Extern revisor	18 500	0
Uppl kostn räntor	64 892	581
Uppl kostn vatten	14 397	11 288
Uppl kostnad Sophämtning	5 406	5 421
Förutbet hyror/avgifter	353 657	353 558
Summa	546 267	463 381

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	66 262 500	66 262 500

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgift för varmvatten kommer att dyka upp på månadsavierna fr.o.m. januari 2026. Installation av nya elladdplatser i garaget påbörjas under januari 2026. Dörrar till två förråd kommer att bytas ut under första kvartalet 2026. Tredje lånet kommer att läggas om under början av 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-18.

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

Södermanlands län

Ammi Åslund
Styrelseledamot

Hans Lundin
Styrelseledamot

Henrik Andersson
Styrelseledamot

Mats Hans Gustaf Bergström
Styrelseledamot

Rose-Marie Olsson
Ordförande

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

Ernst & Young AB
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 07:45

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.03.2026 14:58

DOCUMENT ID:

Hk4sfR5cWl

ENVELOPE ID:

H14jzA55Ze-Hk4sfR5cWl

DOCUMENT NAME:

Brf Båthuset i Strängnäs, 769636-9045 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

57ba335475a931373addb3605fb7c17818de7f6b354df4
d605ed6478afa1bb2bc7a267b0e4eb4253e1696776e6d
84140bac3c28bf7ca09a8feb71b26d12adc44

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AMMI ELISABETH ÅSLUN D ammiaslund73@gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 15:13 20.03.2026 15:12	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.12.145
2. HANS LUNDIN hans.p.lundin@icloud.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 15:20 20.03.2026 15:19	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.144.13
3. Mats Hans Gustaf Bergström matsb61@telia.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 15:41 20.03.2026 15:01	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.64.208
4. ROSE-MARIE OLSSON ordf3bathuset@gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 16:03 20.03.2026 16:01	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.251.101
5. Karl Henrik Andersson ew140c@gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 17:01 20.03.2026 16:59	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.109.255
6. KARL NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 07:45 23.03.2026 07:44	eID Low	Swedish BankID IP: 62.108.192.105

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Båthuset i Strängnäs, org.nr 769636-9045

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bostadsrättsföreningen Båthuset i Strängnäs för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Båthuset i Strängnäs för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vinst eller förlust. 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 trygghande sätt.

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
- 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 vinst eller förlust, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 07:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.03.2026 14:58

DOCUMENT ID:

S1IEoMCcqb

ENVELOPE ID:

ByVizCc9Wg-S1IEoMCcqb

DOCUMENT NAME:

RB Båthuset i Strängnäs.pdf

2 pages

SHA-512:

9247d3db19ff0bcb46c29ca7e117209c9d08a9fe4255aff
799a9490e879077879b85903517dea459857c786e5f45
b74830d3b15492ba5dc38ca25b25c5297eb2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL NIKLAS NYBERG	Signed	23.03.2026 07:46	eID	Swedish BankID
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	23.03.2026 07:44	Low	IP: 62.108.192.105

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAES
sealed