



Välkommen till årsredovisningen för Brf Båtsmannen

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
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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-06 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
BACKA 190:1	1987	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1988-1989 och består av 87 småhus.

Värdeåret är 1988.

Föreningen har 87 bostadsrätter om totalt 9 507 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 507 kvm.

Styrelsens sammansättning

Stefan Hesselroth	Styrelseledamot
Claes Gustafsson	Suppleant
David Gullbrandsson	Suppleant
Vojislav Nikolic	Suppleant
Zoran Zivkovic	Suppleant
Johan Nordquist	Styrelseledamot
Lejla Castell	Styrelseledamot
Roland Persson	Styrelseledamot
Lena Carina Hellgren	Ordförande

Valberedning

Caroline Sen, Johanna Carpfelt, Tove Sigfridsson och Elma Kapidzic

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Johan Sebastian Hansson Auktoriserad revisor JPA Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2017-2018** ● Snickeriarbeten vid målning
Fasadmålning
- 2018** ● Reperation balkonger
Reperation av garageportar
Elsäkrat utomhuskontakter i mark
Byte till LED belysning på garage
- 2019** ● Rengöring av garagetak
Byte till LEDbelysning i föreningens gatubelysning.
Byte av garageportar och installation av eldrift till dessa
Renovering av kök i föreningens samlingslokal.
- 2020** ● Trädfällning
Byte av fasad på garagegavlar
Två elgräsklippare har köpts in
- 2021** ● Byte av panel på garagegavlar - Övre området
Byte av spillvattenledning - BLG 121-131
Översyn av rörnät
Underhållsarbete på fasader - Nedre området
Garagemålning
- 2022** ● Underhållsarbete på fasader - Övre området
- 2022-2023** ● Underhåll av takpannor
- 2023** ● Underhållsarbeten på fasader
- 2024** ● Asfaltering
- 2024-2025** ● Renovering/utbyte av slipersmurar
- 2025** ● Inköp av en åkgräsklippare
Dagvattenledningar, spolning
Renovering av balkonger
Reparation av spillvattenledning - BLG 121-131

Planerade underhåll

- 2026** ● OVK-besiktning
Byte av frånluftsvärmepumpar- kontinuerligt
Underhåll av fasader och dörrar
- 2028** ● Träfasadmålning 50% + takpannor + hänggrännor

Avtal med leverantörer

Bevakning	Securitas (tillsammans med övriga föreningar i Backatorp)
Bredband och TV	Tele 2
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elbilsladdare	ChargeNode
Lägenhetsförteckning	SBC
Snickeri och bygg	Hedins construction
Snöröjning	Iltra
Teknisk förvaltning	I huvudsak föreningens styrelse
Värmepannor	Göteborgs El- och rörjour

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 3%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 146 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 147 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 842 800	5 624 997	5 443 242	5 105 300
Resultat efter fin. poster	239 103	-622 561	70 522	833 451
Soliditet (%)	50	48	47	47
Yttre fond	23 491 596	23 091 341	22 214 711	20 662 178
Taxeringsvärde	202 043 000	202 043 000	191 376 000	191 376 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	603	583	569	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,7	98,4	98,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 735	2 945	3 050	3 077
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 735	2 945	3 050	3 077
Sparande / kvm totalyta, kr	193	199	222	227
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	17	14	10
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	24	26	20	17
Energikostnad / kvm totalyta, kr	43	43	34	27
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,71	2,80	1,84	-
Räntekänslighet (%)	4,54	5,05	5,36	-

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 vatten (totalt 178 852 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	6 587 447	-	-	6 587 447
Fond, yttre underhåll	23 091 341	-1 469 020	1 869 275	23 491 596
Balanserat resultat	-2 583 635	846 459	-1 869 275	-3 606 451
Årets resultat	-622 561	622 561	239 103	239 103
Eget kapital	26 472 592	0	239 103	26 711 695

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 737 176
Årets resultat	239 103
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 869 275
Totalt	-3 367 348

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	547 997
Balanseras i ny räkning	-2 819 351

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	5 842 810	5 624 997
Övriga rörelseintäkter	3	19 848	11 305
Summa rörelseintäkter		5 862 658	5 636 302
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 396 980	-3 923 668
Övriga externa kostnader	9	-209 948	-282 536
Personalkostnader	10	-241 324	-237 191
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 049 844	-1 049 844
Summa rörelsekostnader		-4 898 096	-5 493 239
RÖRELSERESULTAT		964 562	143 063
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 380	34 170
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-732 839	-799 793
Summa finansiella poster		-725 459	-765 623
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		239 103	-622 561
ÅRETS RESULTAT		239 103	-622 561

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	51 271 137	52 320 981
Summa materiella anläggningstillgångar		51 271 137	52 320 981
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 274 637	52 324 481
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 612	17 027
Övriga fordringar	14	1 231 112	1 350 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	273 890	306 203
Summa kortfristiga fordringar		1 517 614	1 673 978
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		100 945	397 748
Summa kassa och bank		100 945	397 748
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 618 559	3 071 726
SUMMA TILLGÅNGAR		53 893 197	55 396 207

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 587 447	6 587 447
Fond för yttre underhåll		23 491 596	23 091 341
Summa bundet eget kapital		30 079 043	29 678 788
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 606 451	-2 583 635
Årets resultat		239 103	-622 561
Summa fritt eget kapital		-3 367 348	-3 206 196
SUMMA EGET KAPITAL		26 711 695	26 472 592
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	26 000 000	28 000 000
Leverantörsskulder		94 845	79 619
Skatteskulder		61 745	79 518
Övriga kortfristiga skulder		172 648	173 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	852 263	591 460
Summa kortfristiga skulder		27 181 501	28 923 615
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 893 197	55 396 207

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	964 562	143 063
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 049 844	1 049 844
	2 014 406	1 192 907
Erhållen ränta	7 380	34 882
Erlagd ränta	-739 593	-790 538
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 282 193	437 251
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	68 900	-229 576
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	264 640	-115 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 615 733	91 723
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 000 000	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-384 267	-908 277
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 584 242	2 492 518
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 199 975	1 584 242

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Båtsmannen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, 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:

Byggnad	1,39 %
Fastighetsförbättringar	6,67 %

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

Fastighetsavgiften för småhus är 10 074 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,75 % av taxeringsvärdet för småhus med tillhörande tomtmark.

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	5 277 972	5 117 641
Intäkter kabel-TV	271 822	274 572
Vatten, moms	178 852	151 185
Elintäkter laddstolpe moms	98 870	66 796
Gemensamhetslokal	2 700	3 550
Påminnelseavgift	300	180
Pantsättningsavgift	5 277	5 157
Överlåtelseavgift	2 940	4 299
Administrativ avgift	4 067	1 617
Öres- och kronutjämning	10	-0
Summa	5 842 810	5 624 997

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	19 848	11 305
Summa	19 848	11 305

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktningar	13 594	10 492
Bevakning	28 801	37 500
Gårdkostnader	29 569	38 413
Gemensamma utrymmen	4 210	6 367
Snöröjning/sandning	132 332	131 659
Serviceavtal	0	13 846
Fordon	64 305	0
Förbrukningsmaterial	61 021	33 045
Summa	333 831	271 322

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	4 831	0
Trapphus/port/entr	23 381	-5 834
Dörrar och lås/porttele	51 213	32 780
VVS	158 598	379 363
Värmeanläggning/undercentral	186 330	9 037
Ventilation	12 029	1 500
Elinstallationer	16 388	0
Tak	0	5 058
Mark/gård/utemiljö	13 049	2 407
Garage/parkering	0	20 293
Vattenskada	12 737	25 116
Summa	478 556	469 720

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	43 950	27 585
VVS	0	4 000
Fasader	0	59 247
Balkonger/altaner	162 075	0
Mark/gård/utemiljö	341 973	1 378 188
Summa	547 998	1 469 020

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	185 854	162 024
Vatten	224 327	243 858
Sophämtning/renhållning	225 358	237 238
Grovsopor	28 439	38 291
Summa	663 978	681 411

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	206 550	0
Fordonsförsäkring	841	491
Kabel-TV	57 394	28 915
Bredband	231 394	174 114
Fastighetsskatt	876 438	828 675
Summa	1 372 617	1 032 195

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	1 844
Juridiska åtgärder	10 875	0
Revisionsarvoden extern revisor	30 500	66 875
Styrelseomkostnader	800	1 599
Fritids och trivselkostnader	875	9 990
Föreningskostnader	5 007	4 288
Förvaltningsarvode enl avtal	118 129	113 346
Överlåtelsekostnad	4 116	6 019
Pantsättningskostnad	7 056	8 600
Korttidsinventarier	0	3 698
Administration	17 977	9 264
Konsultkostnader	5 616	55 460
Bostadsrätterna Sverige	7 520	0
Övriga externa kostnader	0	1 553
Summa	209 948	282 536

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	187 200	187 200
Arbetsgivaravgifter	54 124	49 991
Summa	241 324	237 191

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	732 839	798 745
Dröjsmålsränta	0	1 048
Summa	732 839	799 793

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	77 414 094	77 414 094
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	77 414 094	77 414 094
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-25 093 113	-24 043 269
Årets avskrivning	-1 049 844	-1 049 844
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 142 957	-25 093 113
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	51 271 137	52 320 981
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 576 540</i>	<i>4 576 540</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	96 649 000	96 649 000
Taxeringsvärde mark	105 394 000	105 394 000
Summa	202 043 000	202 043 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	92 883	121 418
Momsavräkning	0	14 185
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	39 199	28 651
Transaktionskonto	550 612	520 708
Borgo räntekonto	548 418	665 787
Summa	1 231 112	1 350 748

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 116	29 703
Förutbet försäkr premier	195 876	206 550
Förutbet kabel-TV	14 603	14 308
Förutbet bredband	56 295	55 642
Summa	273 890	306 203

NOT 16, KORTFRISTIGA

PLACERINGAR

	Verkligt värde 2025-12-31	Bokfört värde 2025-12-31	Bokfört värde 2024-12-31
SEB fonder	1 157 925	1 000 000	1 000 000
Summa	1 157 925	1 000 000	1 000 000

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-09-28	2,32 %	9 500 000	10 500 000
SEB	2026-05-28	2,34 %	1 500 000	2 500 000
SEB	2026-09-28	2,32 %	15 000 000	15 000 000
Summa			26 000 000	28 000 000
Varav kortfristig del			26 000 000	28 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 000 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	258 307	3 620
Uppl kostn el	20 811	20 928
Uppl kostnad Extern revisor	30 250	30 000
Uppl kostn räntor	18 309	25 063
Uppl kostn vatten	24 696	36 807
Uppl kostnad Sophämtning	20 144	13 804
Uppl kostn bredband	749	749
Förutbet hyror/avgifter	478 997	460 489
Summa	852 263	591 460

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	54 361 000	54 361 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Nytt bevakningsbolag Cubsec med start 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-02.

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

Göteborg

Stefan Hesselroth
Styrelseledamot

Johan Nordquist
Styrelseledamot

Lejla Castell
Styrelseledamot

Roland Persson
Styrelseledamot

Lena Carina Hellgren
Ordförande

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

JPA Revision AB
Johan Sebastian Hansson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 07:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.04.2026 08:49

DOCUMENT ID:

HyeyMtQznZx

ENVELOPE ID:

r1JGKXfnZx-HyeyMtQznZx

DOCUMENT NAME:

Brf Båtsmannen, 716444-1722 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

7c842264ba44a8ab5d1bafdaca0fc246e50cb31ee3e6a8
a31037b2ffa216baed8f7f6cdf34ffd01f8d16946fe21dded
510389252b2a1e176337e2ca306ec32b4

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. LEJLA CASTELL Lejla.castell@gryaab.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 10:03 07.04.2026 09:15	eID Low	Swedish BankID IP: 62.88.128.100
2. Lena Carina Hellgren carinahellgren62@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 10:32 07.04.2026 10:29	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.189.95
3. LARS-JOHAN VIKTOR NO RDQUIST Johan.nordquist@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 10:53 07.04.2026 10:26	eID Low	Swedish BankID IP: 217.27.166.58
4. STEFAN HESSELROTH stefan.hesselroth@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 10:54 07.04.2026 08:52	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.188.234
5. ROLAND PERSSON roland@meproduction.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 17:40 08.04.2026 17:39	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.188.9
6. Johan Sebastian Hansson sebastian.hansson@jpasverige.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 07:42 09.04.2026 07:41	eID Low	Swedish BankID IP: 45.144.116.151

* 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 Båtsmannen

Org.nr 716444-1722

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Båtsmannen för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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

Mina 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 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 vinst eller förlust, 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 vinst eller förlust 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 vinst eller förlust 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

JPA Revision AB

Sebastian Hansson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 07:45

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.04.2026 08:49

DOCUMENT ID:

HylGYQf2-x

ENVELOPE ID:

H1JfYXMhZg-HylGYQf2-x

DOCUMENT NAME:

RB 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

28587c74fe1f70e4b7a111933aaca8993f5b373822d7e5f
a5b3b8c1085d86c7b93ff62d6a19fba6eb6567043241a9
8604ea2b7d3e0812c9bb766d9a568f80d70

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Sebastian Hansson	Signed	09.04.2026 07:45	eID	Swedish BankID
sebastian.hansson@jpasv erige.se	Authenticated	09.04.2026 07:43	Low	IP: 45.144.116.151

* 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

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

 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