



Välkommen till årsredovisningen för Brf Båtsmannen mindre 6

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. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-05-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BÅTSMANNEN MINDRE 6	1982	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1884 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1980.

Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 1 163 kvm och 2 lokaler om 256 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 419 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erika Gunilla Lagerbielke	Ordförande
Peter Baler	Kassör
Elsa Marianne Göthman	Styrelseledamot
Moa Maria Carolina Samuelsson	Styrelseledamot
Stefan Söderquist	Styrelseledamot

Valberedning

Styrelsen agerar valberedning

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Anders Larsson Revisor Centrim Konsult AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 1982 och sträcker sig fram till 2062. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2013** ● Byte av tätningsslistor på samtliga fönster och balkongdörrar
Läggning av gatsten vid cykelställen
Utvändig målning av fönster mot gården
Renovering av fasad, inkl tilläggsisolering, på baksidan av gårdshuset
Läggning av gatsten vid cykelställen
- 2014** ● Nytt låssystem
Läggning av kantsten längs gårdsgräns samt runt planteringar
Omläggning av gatsten vid cykelställen
Målning utsida ytterdörrar mot gården
- 2015** ● Obligatorisk ventilationskontroll
Byte av en av tvättmaskinerna i tvättstugan
Målning/tätning av delar av yttertaket
Byte av handfat och toalettstol i gemensamhetslokalens wc
Ny entréport
Stamspolning
- 2016** ● Ny takfläkt gathus för frånluft badrum och kök
Målning och tätning av plåttak på gårds- och gathus
Diverse takarbete, bl a montering av takbryggor samt skyddsräcke
Rengöring av frånluftskanaler kök/badrum i samtliga lägenheter
- 2017** ● Brandskyddskontroll - Samtliga lägenheter samt restaurangen
Underhåll tvättstuga - Byte av utrustning
- 2018** ● Byte av takfläkt gatuhuset östra
Reparation fläkt vindslägenhet (obj nr 72)
Brandskyddskontroll Restaurangen, imkanal
Byte av takfläkt gatuhuset västra - Garantifel, bytt 2016
- 2019** ● Omläggning plåttak hela fastigheten
Fönsterrenovering vindslägenhet (obj nr 72)

- 2019** ● Brandskyddskontroll lägenheter
- 2020** ● Fönsterrenovering (måleri) gatuhus - Samtliga fönster mot gatan, vissa fönster mot gården
Byte bastuaggregat
Ommålning portgång i gatuhuset samt utsida port
- 2021** ● Hissen, byte maskineri samt ny hisskorg
- 2022** ● Värmesystem: termostatventiler
Värmeundercentral
Ställdon
Stamreglerventiler
Värmesystem: styr- och reglercentral
Värmesystem: expansionskärl
Värmesystem: cirkulationspump
Ventilation tvättstugan
- 2023** ● Installation av radiatorer i restaurangens lokal
- 2024** ● Installation av förbättrad ventilation i källaren i gatuhuset
Målning av samlingslokal i källaren i gatuhuset
Reparation av infästningen av restaurangens fettavskiljare
- 2025** ● Byte till LED-ljuskällor i belysningen i fastighetens gemensamma utrymmen
Uppgradering av hissens nödtelefon till 4G mobilnät
Vibrationsdämpare installerade på tvättmaskinerna i föreningens tvättstuga
Stamspolning

Planerade underhåll

- 2026** ● Anpassning av soprummet med anledning av införande av FNI (lagstadgad förpackningsinsamling)
Målning av fönstren mot gården

Avtal med leverantörer

Abonnemang mattor porten gatuhus	Söderbergs Mattleasing AB
Återvinning av el- och grovavfall	Pre Zero
Brandskyddsinspektion	Presto Brandsäkerhet AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elhandel	Göteborgs Energi DinEl AB
Elnät	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Internet	Bredband 2
Lägenhetsförteckning	SBC
Periodisk funktionskontroll fjärrvärmecentral	Energisparkonsult
Sotning	Peter Sotare
Takskottning	Bång & Lewerth
Tillsyn och skötsel av hiss	Trygga Hiss
Trappstädning	Maries Puts och Städ Fastighet AB
Vatten samt hushållsavfall	Stockholm Vatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Samtliga föreningens lån som förföll under 2025 omtecknades till rörlig ränta vilket innebar besparingar avseende räntekostnader.

På grund av öresavrundningar kan vissa summeringar i årsredovisningen avvika med ± 1 kr.

Förändringar i avtal

Efter förhandling med SBC omtecknades avtalet angående ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller t.o.m 2027-12-31. Avtalet innebär en besparing på kostnaden för ekonomisk förvaltning.

Övriga uppgifter

Under räkenskapsåret har föreningen övergått från redovisning enligt K2-regelverket till K3-regelverket i enlighet med gällande lagkrav. Förändringen innebär främst att föreningen tillämpar nya principer för avskrivningar och komponentavskrivning av materiella anläggningstillgångar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 23 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 280 820	1 268 234	1 181 244	1 093 699
Resultat efter fin. poster	-111 214	-146 395	-112 675	-505 789
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	692 156	491 037	250 000	250 000
Taxeringsvärde	59 241 000	58 906 000	58 906 000	58 906 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	565	565	524	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	51,1	51,7	50,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 958	7 001	7 044	7 087
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 703	5 738	5 773	5 809
Sparande / kvm totalyta, kr	47	-24	-12	62
Elkostnad / kvm totalyta, kr	55	52	54	64
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	211	241	189	160
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	71	70	51	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	336	363	293	262
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,75	4,13	3,56	-
Räntekänslighet (%)	12,31	12,38	13,44	-

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 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.

Upplysning vid förlust

Negativt resultat på grund av ändring i redovisningsprincipen från K2 till K3, vilket har påverkat redovisningen av avskrivningar och medfört högre avskrivningskostnader jämfört med tidigare år.

Bokning av revisionsarvode på 20 000 kr som upplupen kostnad, tidigare användes faktureringsmetoden varför detta år belastas med dubbelt arvode.

Dessutom extra underhållskostnader bestående av filmning av avloppsstammar och byte till LED-ljuskällor i föreningens armaturer samt oväntade kostnader för reparationer i tvättstuga, undercentral och VA-reparationer i lägenhet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 957 279	-	-	1 957 279
Upplåtelseavgifter	144 001	-	-	144 001
Fond, yttre underhåll	491 037	-88 541	289 660	692 156
Balanserat resultat	-3 266 824	-57 854	-289 660	-3 614 338
Årets resultat	-146 395	146 395	-111 214	-111 214
Eget kapital	-820 902	0	-111 214	-932 116

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 324 678
Årets resultat	-111 214
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-289 660
Totalt	-3 725 552

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	16 473
Balanseras i ny räkning	-3 709 079

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	1 280 820	1 268 234
Övriga rörelseintäkter	3	4 687	4 580
Summa rörelseintäkter		1 285 507	1 272 814
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-884 394	-881 389
Övriga externa kostnader	9	-127 859	-115 399
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-160 800	-86 736
Summa rörelsekostnader		-1 173 053	-1 083 524
RÖRELSERESULTAT		112 453	189 290
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 498	1 731
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-225 165	-337 416
Summa finansiella poster		-223 668	-335 685
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-111 214	-146 395
ÅRETS RESULTAT		-111 214	-146 395

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	7 098 286	7 259 086
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 098 286	7 259 086
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 500	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500	2 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 100 786	7 261 586
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	2 235
Övriga fordringar	14	456 655	448 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	43 780	29 718
Summa kortfristiga fordringar		500 435	480 314
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 405	1 211
Summa kassa och bank		2 405	1 211
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		502 840	481 526
SUMMA TILLGÅNGAR		7 603 625	7 743 111

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 101 280	2 101 280
Fond för yttre underhåll		692 156	491 037
Summa bundet eget kapital		2 793 436	2 592 317
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 614 338	-3 266 824
Årets resultat		-111 214	-146 395
Summa ansamlad förlust		-3 725 552	-3 413 219
SUMMA EGET KAPITAL		-932 116	-820 902
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 092 355	8 142 355
Leverantörsskulder		64 372	73 050
Skatteskulder		155 072	151 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	223 943	196 641
Summa kortfristiga skulder		8 535 742	8 564 013
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 603 625	7 743 111

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	112 453	189 290
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	160 800	86 736
	273 253	276 026
Erhållen ränta	1 498	1 731
Erlagd ränta	-227 429	-338 482
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	47 322	-60 725
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	16 454	-58 483
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	23 993	69 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten	87 768	-50 128
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-50 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-50 000	-50 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	37 768	-100 128
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	405 411	505 538
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	443 179	405 411

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Båtsmannen mindre 6 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 (K3). 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,28 %
Yttertak	1,28 %
Fasader	2,81 %
Balkonger	4,68 %
Fönster	3,51 %
Stamledningar VA	7,02 %
Stamledningar Värme	1,76 %
Styr & övervakning	3,05 %
Ventilation	3,51 %
El	4,68 %
Hissar	2,34 %

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 hyreshus är 1 724 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	527 736	527 736
Hysesintäkter lokaler	558 260	549 608
Deb. fastighetsskatt	49 644	48 456
Vatten	12 000	12 000
Uppvärmning	129 776	129 776
Dröjsmålsränta	0	70
Pantsättningsavgift	588	0
Överlåtelseavgift	1 470	0
Administrativ avgift	882	588
Vidarefakturerade kostnader	463	0
Öres- och kronutjämnning	1	0
Summa	1 280 820	1 268 234

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	4 580
Återbäring försäkringsbolag	4 687	0
Summa	4 687	4 580

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	44 489	41 477
Städning utöver avtal	1 675	0
Hissbesiktning	1 638	1 575
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	6 244	0
Brandskydd	3 946	54 103
Myndighetstillsyn	0	500
Gårdkostnader	3 970	0
Gemensamma utrymmen	1 270	0
Sophantering	2 611	0
Snöröjning/sandning	15 161	4 044
Serviceavtal	11 688	0
Mattvätt/Hyrmattor	5 806	4 645
Förbrukningsmaterial	1 322	762
Summa	99 820	107 106

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	34 375	3 751
Dörrar och lås/porttele	4 547	6 276
VVS	44 068	19 138
Ventilation	0	30 577
Elinstallationer	31 689	2 419
Hissar	7 500	0
Summa	122 179	62 161

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Källare	0	25 000
VVS	16 473	0
Summa	16 473	25 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	77 734	74 283
Uppvärmning	298 714	341 287
Vatten	100 326	99 578
Sophämtning/renhållning	29 074	24 220
Grovsopor	626	150
Summa	506 473	539 518

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	33 600	41 870
Bredband	27 027	29 484
Fastighetsskatt	78 822	76 250
Summa	139 449	147 604

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	0	512
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	8	0
Revisionsarvoden extern revisor	39 594	22 688
Styrelseomkostnader	9 690	8 511
Fritids och trivselkostnader	2 516	2 301
Föreningskostnader	6 748	4 553
Förvaltningsarvode enl avtal	52 122	64 398
Överlåtelsekostnad	2 058	0
Pantsättningskostnad	882	0
Administration	4 282	2 999
Konsultkostnader	5 619	9 437
Bostadsrätterna Sverige	4 340	0
Summa	127 859	115 399

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	222 896	337 416
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 263	0
Övriga räntekostnader	6	0
Summa	225 165	337 416

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 656 401	9 656 401
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 656 401	9 656 401
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 397 316	-2 310 580
Årets avskrivning	-160 800	-86 736
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 558 116	-2 397 316
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 098 286	7 259 086
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 601 490</i>	<i>1 601 490</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 687 000	20 352 000
Taxeringsvärde mark	35 554 000	38 554 000
Summa	59 241 000	58 906 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	132 563	132 563
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	132 563	132 563
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-132 563	-132 563
Utgående ackumulerad avskrivning	-132 563	-132 563
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 500	2 500
Summa	2 500	2 500

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	435	28 716
Övriga kortfristiga fordringar	15 446	15 446
Transaktionskonto	193 603	164 827
Borgo räntekonto	247 171	239 372
Summa	456 655	448 361

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	17 158	22 347
Förutbet försäkr premier	16 794	0
Förutbet bredband	9 828	7 371
Summa	43 780	29 718

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-07-28	2,32 %	1 503 872	1 509 872
SEB	2026-07-28	2,32 %	1 503 872	1 509 872
SEB	2025-12-28	2,35 %	1 824 111	1 846 111
SEB	2026-02-28	2,30 %	2 110 500	2 126 500
SEB	2026-01-28	2,27 %	600 000	600 000
SEB	2026-10-28	2,29 %	550 000	550 000
Summa			8 092 355	8 142 355
Varav kortfristig del			8 092 355	8 142 355

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 842 355 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	6 366	264
Uppl kostn el	6 786	6 647
Uppl kostnad Värme	39 941	38 780
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	0
Uppl kostn räntor	7 600	9 864
Uppl kostn vatten	16 759	15 213
Uppl kostnad Sophämtning	3 144	3 205
Förutbet hyror/avgifter	123 347	122 668
Summa	223 943	196 641

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 255 397	8 255 397

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-18.

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

Elsa Marianne Göthman
Styrelseledamot

Erika Gunilla Lagerbielke
Ordförande

Moa Maria Carolina Samuelsson
Styrelseledamot

Peter Baler
Kassör

Stefan Söderquist
Styrelseledamot

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

Centrim Konsult AB
Anders Larsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.03.2026 16:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.03.2026 17:54

DOCUMENT ID:

SybVpHnq-g

ENVELOPE ID:

r1eV6Hnq-g-SybVpHnq-g

DOCUMENT NAME:

Brf Båtsmannen mindre 6, 716417-6575 - Årsredovisnin
g 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

bace2b7ac3a2b4a1a954ec27a1162051a331f8049df3ae
5f163604c501b5c2dfa40124fda27bd1ad74996b57ad9fa
acd3437b7c5129254b1f7b4f6c60ff7d453

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. PETER BALER pbpeterbaler@gmail.com	 Signed Authenticated	21.03.2026 18:43 21.03.2026 18:42	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
2. Erika Gunilla Lagerbielke erika@erikalagerbielke.se	 Signed Authenticated	21.03.2026 21:20 21.03.2026 21:18	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.106.36
3. Elsa Marianne Göthman mariannemajsan@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 09:25 23.03.2026 09:20	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.106.67
4. MOA MARIA CAROLINA SAMUELSSON moasamuels@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 09:26 23.03.2026 09:25	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.106.16
5. STEFAN SÖDERQUIST sskickar@icloud.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 14:31 21.03.2026 17:59	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.106.254
6. ANDERS LARSSON anders@centrim.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 16:05 24.03.2026 16:03	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.200.125

* 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 Brf Båtsmannen Mindre nr 6

Org.nr 716417-6575

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Båtsmannen mindre nr 6 för räkenskapsåret 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har planerats och utförts så att jag i rimlig grad försäkrat mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Mina åtgärder angående årsredovisningen utgörs av granskning av förvaltningsberättelsen och av resultat och balansräkningens siffrsammanställningar inklusive dess bilagor. Jag har även haft tillgång till föreningens verifikationer och på stickprovsbasis granskat utbetalningar, samt skälighetsgranskat intäkter mot jämförande utfallssiffror föregående år samt budget.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan:

- Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet i enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm enligt digital signatur

Anders Larsson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.03.2026 16:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.03.2026 17:54

DOCUMENT ID:

BkWE6H3cbx

ENVELOPE ID:

SygxEpSn5Ze-BkWE6H3cbx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Båtsmannen 2025.pdf

1 page

SHA-512:

2aaa1127f9ee1d60193668fdf743c5a636082b4c25db15
24a3f279f3b1a08f0436b2ca034989646cead810739f140
9167798ecf1404a1afc8121c50dbdd98b03

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS LARSSON	Signed	24.03.2026 16:08	eID	Swedish BankID
anders@centrim.se	Authenticated	24.03.2026 16:06	Low	IP: 188.149.200.125

* 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