

Årsredovisning 2024

Brf Båtsmannen större 78

769632-1103



Välkommen till årsredovisningen för Brf Båtsmannen större 78

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2022-12-20 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 större 20	2016	Stockholm
Båtsmannen större 6	2016	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 33 bostadsrätter om totalt 3 189 kvm och 5 lokaler om 358 kvm. Byggnadernas totalyta är 3497 kvm.

Styrelsens sammansättning

Emilie Lidén	Ordförande
Anna Oldner Bengtsson	Styrelseledamot
Astrid Wallström	Styrelseledamot
Magnus Sandberg	Styrelseledamot
Richard Rosander	Styrelseledamot

Valberedning

Andreas Johansson
Theo Örtengren

Firmateckning

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

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024	●	OVK
2022-2023	●	Målning putsad fasad (innegård, FG78) Målning putsad fasad (mot gatan FG78) Målning putsad fasad (mot gatan FG72)
2022	●	Byte torkskåp 5 kg FG.72), Byte tvättmaskin 6 kg (FG.78)
2021	●	Trapphusrenovering
2019	●	Balkongbygge
2017-2018	●	Ytskiktsrenovering badrum (ej stambyte)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fiber (internet ingår i årsavgiften)	Stockholmstadsnät
Kabeltv	Tele2
Teknisk förvaltning	Nabo
El	Fortum

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under hösten 2024 gjorde styrelsen en översyn av ekonomin avseende ränteläge och inflation och beslutade då att binda föreningens lån för att skapa bättre stabilitet, men att inte åter börja amortera regelbundet. De nya räntorna kommer att ge lägre räntekostnader 2025 än för 2024, samtidigt som andra kostnader fortsatt kommer att öka som en följd av inflationen. Prognosen tyder på en sammantaget lägre kostnad för 2025 än för 2024 men styrelsen fortsätter att bevaka den ekonomiska utvecklingen och regelbundet utvärdera om några åtgärder är nödvändiga.

Övriga uppgifter

Vid bostadsrättsföreningens bildande gjordes en besiktning av föreningens byggnader som fastställde underhållsbehovet för de tio första verksamhetsåren till ca nio miljoner kronor. Medel för underhåll avsattes i kassan och har sedan dess använts för att genomföra de större renoveringar som fastställdes i besiktningen. Samtliga av de större renoveringar som behövde göras under denna tioårsperiod är nu genomförda och inga medel i föreningens kassa är längre öronmärkta för renoveringar enligt det vid föreningens bildande fastställda underhållsbehovet.

Under året uppstod en allvarligt vattenskada i gatuhuset på 72:an och skapade en vattenskada på samtliga våningar nedanför som behövde åtgärdas, majoriteten av den uppkomna kostnaden har betalats av föreningens försäkring och endast en mycket liten del, härrörande till ålderstigna ytskikt och installationer i hyreslägenheter, föll på föreningen att bekosta.

Ytterligare en vattenskada på 72:ans gård har identifierats, denna skada gör att vatten rinner in genom husets yttervägg och in i källaren. Kostnaden för åtgärd av denna skada faller dessvärre på föreningen, och faller till större delen på räkenskapsåret 2025.

Under 2024 beslutades även att renovera hissen i gårdshuset på 78:an, denna hiss har under en längre tid behövt repareras ofta och en renovering var nödvändig. Kostnaden för denna renoveringen kommer att falla på räkenskapsåret 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 092	3 584	3 564	3 432
Resultat efter fin. poster	-1 055	-546	-1 882	-2 303
Soliditet (%)	77	77	77	76
Yttre fond	136	49	69	18
Taxeringsvärde	136 497	136 497	136 497	107 495
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	734	738	595	601
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	46,1	55,8	45,7	44,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 211	16 211	16 430	17 704
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 688	12 688	12 678	13 603
Sparande per kvm totalyta, kr	-149	23	223	246
Elkostnad per kvm totalyta, kr	36	39	59	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	191	171	147	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	33	26	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	268	243	232	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,59	2,46	0,89	0,70
Räntekänslighet (%)	22,09	21,96	27,63	29,46

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

Bostadsrättsföreningens årsavgifter skall enligt plan täcka föreningens löpande utgifter för drift och låneräntor och del av avskrivningar. Detta kan resultera i en bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Året resultat belastas av kostnader för de betydligt högre räntorna än tidigare samt av inflationsbaserad kostnadsökningar, detta har under detta år balanserats av pausade amorteringar och av föreningens kassa.

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -522 778 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	159 044	-	-	159 044
Upplåtelseavgifter	2 723	-	-	2 723
Fond, yttre underhåll	49	-	88	136
Direkt kapitaltillskott	244	-	25	268
Balanserat resultat	-7 975	-546	-88	-8 609
Årets resultat	-546	546	-1 055	-1 055
Eget kapital	153 538	0	-1 031	152 508

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 609
Årets resultat	-1 055
Totalt	-9 664

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	136
Balanseras i ny räkning	-9 800
	-9 664

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 092	3 584
Övriga rörelseintäkter	3	267	37
Summa rörelseintäkter		4 359	3 621
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 955	-2 225
Övriga externa kostnader	9	-142	-130
Personalkostnader	10	-227	-210
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-533	-533
Summa rörelsekostnader		-3 857	-3 098
RÖRELSERESULTAT		502	523
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33	31
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 591	-1 100
Summa finansiella poster		-1 558	-1 069
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 055	-546
ÅRETS RESULTAT		-1 055	-546

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	196 238	196 767
Maskiner och inventarier	13	20	24
Summa materiella anläggningstillgångar		196 258	196 791
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		196 258	196 791
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18	297
Övriga fordringar	14	1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	135	128
Summa kortfristiga fordringar		155	425
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 494	1 939
Summa kassa och bank		1 494	1 939
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 648	2 364
SUMMA TILLGÅNGAR		197 907	199 155

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		162 035	162 010
Fond för yttre underhåll		136	49
Summa bundet eget kapital		162 172	162 059
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 609	-7 975
Årets resultat		-1 055	-546
Summa fritt eget kapital		-9 664	-8 521
SUMMA EGET KAPITAL		152 508	153 538
Avsättningar			
Avsättningar		69	69
Summa avsättningar		69	69
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	30 370	0
Övriga långfristiga skulder		182	182
Summa långfristiga skulder		30 552	182
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 000	44 370
Leverantörsskulder		175	345
Skatteskulder		-6	11
Övriga kortfristiga skulder		26	51
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	583	589
Summa kortfristiga skulder		14 778	45 366
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		197 907	199 155

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	502	523
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	533	533
	1 035	1 056
Erhållen ränta	19	31
Erlagd ränta	-1 607	-1 073
Erhållen utdelning	14	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-539	13
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	270	-247
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-202	136
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-470	-98
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	63
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	63
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	25	352
Amortering av lån	0	-600
Depositioner	0	-133
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	25	-381
ÅRETS KASSAFLÖDE	-445	-415
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 939	2 354
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 494	1 939

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Båtsmannen större 78 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	0,5 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 009	2 020
Hysesintäkter, bostäder	687	645
Hysesintäkter, lokaler	1 311	820
Hysesintäkter, p-platser	99	89
Intäktsreduktion	-18	0
Övriga intäkter	4	9
Summa	4 092	3 584

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	-0
Elprisstöd	0	33
Övriga intäkter	0	4
Ersättn.fr.försäkr.bolag	267	0
Övriga rörelseintäkter	1	0
Summa	267	37

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	126	118
Städning	110	110
Besiktning och service	33	5
Trädgårdsarbete	17	2
Snöskottning	68	58
Övrigt	43	26
Summa	397	317

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	7	265
Bostäder	110	0
Tvättstuga	11	3
Trapphus/port/entr	49	4
Källarutrymmen	2	0
Soprum/miljöanläggning	24	0
Dörrar och lås/porttele	33	10
VA	11	0
Värme	1	12
Ventilation	122	10
El	6	2
Hissar	80	98
Fönster	44	0
Försäkringsärende/vattenskada	564	68
Summa	1 063	472

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Fönster	0	93
Summa	0	93

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	126	138
Uppvärmning	669	598
Vatten	143	114
Sophämtning	177	142
Summa	1 115	993

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	72	66
Kabel-TV	14	13
Bredband	51	47
Arvode teknisk förvaltning	44	42
Fastighetsskatt	199	182
Summa	379	349

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1	3
Övriga förvaltningskostnader	38	34
Juridiska kostnader	48	39
Revisionsarvoden	12	12
Ekonomisk förvaltning	44	42
Summa	142	130

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	172	159
Sociala avgifter	54	50
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	227	210

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 591	1 100
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	1 591	1 100

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	200 199	200 199
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	200 199	200 199
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 432	-2 903
Årets avskrivning	-529	-529
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 961	-3 432
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	196 238	196 767
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>111 800</i>	<i>111 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 513	33 513
Taxeringsvärde mark	102 984	102 984
Summa	136 497	136 497

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	76	76
Utgående anskaffningsvärde	76	76
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-52	-48
Avskrivningar	-4	-4
Utgående avskrivning	-56	-52
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20	24

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1	0
Summa	1	0

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	15
Fastighetsskötsel	32	31
Försäkringspremier	59	53
Kabel-TV	3	3
Bredband	12	12
Förvaltning	15	14
Summa	135	128

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-06-28	4,18 %	13 457	13 457
SEB	2025-06-28	4,18 %	14 457	14 457
SEB	2025-06-28	4,18 %	16 456	16 456
Summa			44 370	44 370
Varav kortfristig del			14 000	44 370

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 870 tkr.

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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	31
Städning	9	9
El	13	15
Uppvärmning	88	90
Vatten	24	19
Utgiftsräntor	20	36
Förutbetalda avgifter/hyror	393	389
Summa	583	589

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	83 200	83 200

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under början av 2025 genomfördes en omfattande renovering av gårdshusets hiss på 78an. Detta planerades in 2024 men genomfördes i februari 2025. Även ett omfattande jobb med en fuktskada på 72ans gatuhusfastighet påbörjades. Den omfattar arbeten på grunden samt källarlokalen.

Underskrifter

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

Stockholm

Anna Oldner Bengtsson
Styrelseledamot

Astrid Wallström
Styrelseledamot

Emilie Lidén
Ordförande

Magnus Sandberg
Styrelseledamot

Richard Rosander
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
05.05.2025 16:20

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 05.05.2025 10:47

DOCUMENT ID:
Hy7TZjgLLxl

ENVELOPE ID:
BJ6ZixIlle-Hy7TZjgLLxl

DOCUMENT NAME:
Brf Båtsmannen större 78, 769632-1103 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENA ASTRID IRENE WALLSTRÖM astrid@awd-pr.com	Signed Authenticated	05.05.2025 10:53 05.05.2025 10:47	eID Low	Swedish BankID IP: 81.65.162.252
2. Anna Charlotta Oldner Bengtsson anna.oldner@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 11:44 05.05.2025 11:43	eID Low	Swedish BankID IP: 65.99.146.71
3. EMILIE LIDÉN el@emzconsulting.se	Signed Authenticated	05.05.2025 12:01 05.05.2025 11:59	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.220.157
4. Magnus Sandberg magnus@familjensandberg.com	Signed Authenticated	05.05.2025 12:15 05.05.2025 12:15	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.124.245
5. Richard Rosander r.rosander@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 12:43 05.05.2025 12:42	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.138
6. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	Signed Authenticated	05.05.2025 16:20 05.05.2025 16:20	eID Low	Swedish BankID IP: 194.179.134.194

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Båtsmannen större 78,
769632-1103**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Båtsmannen större 78** för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Båtsmannen större 78** år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 16:20

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2025 10:47

DOCUMENT ID:

By-6-jgLlxx

ENVELOPE ID:

rJe6ZieUgle-By-6-jgLlxx

DOCUMENT NAME:

RB Ba?tsmannen sto?rre 78.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	 Signed	05.05.2025 16:20	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	05.05.2025 16:19	Low	IP: 194.179.134.194

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed