

BRF Båtsmannen Större nr 4


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



Bkt-tYjgel-Hk5ZFKjgll

Årsredovisning för
Brf Båtsmannen Större nr 4
769608-9791

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Noter till resultaträkning	12-14
Övriga noter	16
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Båtsmannen Större 4 (769608-9791) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-28. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Båtsmannen Större 4 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Folkungagatan 82, Folkungagatan 84 och Södermannagatan 8. Båtsmannen Större 4 färdigbyggdes år 1914.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2058-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
46	Lägenheter, bostadsrätt	2 628
1	Lägenheter, hyresrätt	38
1	Lokaler, bostadsrätt	0
4	Lokaler, hyresrätt	930

Hyresgäster i lokaler: Garlic & Rock AB, Voodoo Room AB samt Bilservice på Södermalm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-22. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen har sedan årsstämman 2024 utgjorts av:

Namn	Roll
Cassandra Solback	Ordförande
Håkan Österholm	Ledamot
Regina Svensson	Ledamot
Isa Larsson	Ledamot
Joachim Erlandsson	Ledamot

Fram till och med ordinarie föreningsstämma 2024 var även Magnus Eriksson ledamot och Håkan Österholm var ordförande, sedan 2012.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda styrelsemöten, 1 konstituerande möte och 1 budgetmöte.

Revisor har varit Katarina Nyberg HQV Sthlm.

Valberedningen har utgjorts av Charlotte Lindberg och Katinka Holst Tenje.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024-	Partiell stamspolning på grund av kraftig avloppslukt
2024-	Arbete med ny utrymningsväg från föreningslokalen, via bilverkstaden, samt fullständig utrymningsbelysning monterad nere i föreningslokalen
2024-	Påbörjad brandtätning i föreningslokalen samt i entréplan på SG8
2024-	Ny el-central installerad, samt el-mätare flyttad till en av lokalerna som hyrs ut
2024-	Byte av golv samt sanering av hyresrätt som såldes som bostadsrätt
2024-	Arbete kring avsaknad anslutning till TV via Tele2
2024-	OVK-åtgärder av "2: or" under föreningens ansvar i lägenheterna
2024-	Renovering av hiss samt besiktning
2024-	Partiellt stambyte i samband med vattenskada FG84
2024-	Nymålning av trapphus FG82 efter vattenskada och partiellt stambyte
2023-	Byte av ljusarmaturer till LED i föreningens gemensamma utrymmen
2023-	Byte av kallvattenstam hos lokal-andrahandshyresgäst på Södermannagatan 8
2023-	Två balkonger har byggts på Folkungagatan 84
2023-	Städning av hisschakt
2023-	Rensning av ventilation i gemensamma utrymmen i 82:an, samt byte av ventilations-trumma
2023-	Partiellt stambyte i samband med medlemsrenovering i 82:an
2023-	Luftrenare i källaren på Folkungagatan 84 har installerats
2023-	Justering av gångjärn på lägenhetsdörrar som tenderat att kärva/gå i baklås
2023-	Stamspolning i hela fastigheten
2023-	Återkommande problem med värmeförsörjningen i delar av huset åtgärdades med justering av värmecentralen och installation av nya cirkulationspumpar på berörda delar av huset
2023-	Ventilationssystem installerat i en av lokalerna som hyrs ut
2022-2023	Ytskikt i samtliga trapphus (målning)
2022-	OVK-besiktning hos bilverkstaden - ej godkänt resultat
2021-	Ny styrcentral för värmesystemet
2021-	Nya dörrar till gården installerades
2020-	Ny torktumlare i tvättstugan
2020-	Automatisk råttfälla från Anticimex installerad i utgående avloppstam
2020-	Åtgärder för ökad elsäkerhet i allmänna utrymmen
2020-	Bastu i anslutning till föreningslokal renoverad
2020-	Förbättrad taksäkerhet för att uppfylla gällande krav
2019-	Stamspolning och besiktning av relinade stammar
2019-	Nytt system för avisning av tak och hänggrännor
2017-	Föreningslokal iordningsställd i källaren Södermannagatan 8.
2015-	Hissen helrenoverad (Folkungagatan 84)

2014-	Innergården renoverad och ombyggd
2014-	Fasad, fönster och dörrar tillhörande restaurangen Taste of Vietnam renoverade/utbytta
2013-	Avloppstammar i samtliga lokaler som Taste of Vietnam hyr utbytta
2013-	Soprum renoverat
2012-	Nytt plåttak, Etapp 2 "hög-delen"
2012-	Bredband via fiber installerat
2011-	Nya balkonger installerade mot innergården
2011-	Trapphus renoverat
2011-	Nya el stigar och el centraler till samtliga lägenheter
2010-	Nytt plåttak, Etapp 1 "låg-delen"
2010-	Säkerhetsdörrar installerade
2010-	Nya burar till förrådsutrymmen
2010-	Avloppsstammar relinade mellan våning 1 och 6,
2010-	Avloppsstammar i källare utbytta
2010-	Tvättstuga renoverad med nya maskiner
2009-	Nya ytterdörrar Folkungagatan 82 & 84
2009-	Ny undercentral med anslutning till fjärrvärme,

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 71 st. Under året har 10 tillkommit samt 7 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 74 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsförvaltning	Delagott AB (kontaktperson Mikael Hokka)
Trappstädning	Skura AB
Tak (underhåll och snöröjning)	Norrmalms Plåtslageri

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Arbete för reklamering av trapphusmålning i 82:an, på grund av färg som lossnat samt ändrat färg - vilket visade sig vara en vattenskada i två lägenheter samt i trapphus och resulterade i renovering samt partiellt stambyte.
- Uppsägning av hyreskontrakt (på grund av dödsfall). Arbete i form av renovering samt sanering av hyresrätt, som sedan såldes som bostadsrätt och blev en intäkt för föreningen.
- Återkommande sabotage av lås på dörr in till allmän korridor i 82:an.
- Fortsatt arbete med ny utrymningsväg från föreningslokalen, via bilverkstaden och ut på gatan. Nytt kodlås till föreningslokalen, i samband med detta.
- Fortsatta diskussioner samt åtgärder har vidtagits för att minska störningsproblematiken från Garlic & Shots, där föreningen sedan räkenskapsårets början har ett ärende hos Miljöförvaltningen. Likaså när det gäller kontinuerligt sena inbetalningar av hyran - vid sen inbetalning läggs dröjsmålsränta på och vid utebliven inbetalning skickas delgivning.
- Nyttillkommen problematik med störningar från Voodoo Room, samt problem med uteblivna hyresinbetalningar. Även här läggs dröjsmålsränta på sena inbetalningar samt uteblivna inbetalningar

skickas med delgivning.

- Arbetet för godkänt bygglov av gallergrind ("Grönmärkt hus") på Södermannagatan 8 har fortlöpt.
- Montering av brandvarnare i föreningslokalen, bastu och tvättstuga.
- Pågående arbete kring installation av fönsterhake på tvättstugans fönster.
- Stora och långvariga tekniska problem med Fastighetsägarna, vilka skapat felaktiga siffror i portalen samt problem med föreningens avier.
- Fullständig utrymningsbelysning monterad nere i föreningslokalen.
- Vattenledning och blandare utbytt i diskbänken på innergården.
- Huset fyllde 110 år och styrelsen bjöd in föreningen till gårdsfest med mat och tipspromenad med frågor kring huset och Södermalm.
- Partiellt stambyte i samband med medlemsrevidering.
- På årsstämman i maj beslutades det att delar av vinsten för försäljningen av hyresrätten (som såldes som bostadsrätt) skulle läggas på att betala av amortering av föreningens banklån, vilket gjordes under hösten 2024.
- Montering av krokar för upphängning av mindre barnvagnar i barnvagnsrummet, samt för upphängning av samtliga cyklar i lilla cykelrummet.
- Inventering och kasserande av cyklar på innergården samt i lilla cykelrummet.
- Arbete kring avsaknad anslutning till TV via Tele2.
- OVK-inspektion av så kallade "2:or", under föreningens ansvar, samt genomförande av åtgärder.
- Styrelsen antog i november en budget för 2025 med ett resultat på **-370 071 kr.**

Föreningens vårstädning ägde rum den 21/4 och föreningens höststädning den 10/11.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Pågående tecknande av störningsjour, för att få bukt på störningsproblematiken från föreningens lokal-hyresgäster.
- Pågående arbete kring installation av centralt brandlarm i föreningens trapphus, vind och källare.
- Pågående arbete med brandtätning nere i föreningslokalen samt i entréplan på Södermannagatan 8.
- Fortsatt pågående arbete med planering av inventering av stammar samt vattenledningar i huset, inför föreningens framtida stambyte. Efter avslutad besiktning skall beslut om när stambyte skall ske, tas på 2025 års föreningsstämma.
- En extra OVK-inspektion av de lägenheter i föreningen som genomgått större revideringar, under år 2024-2025, planeras inför kommande OVK-besiktning.
- En mätning av luftkvaliteten i trapphusen- avgaser/gas kommer att genomföras efter att bilverkstaden åtgärdat sina OVK-åtgärds punkter.
- Uppsägning- och förhandling av nya hyresavtal med Voodoo Room.
- Planering av fasadrenovering under våren 2025.

Styrelsens kommentar till årets förlust

De totala kostnaderna för verksamhetsåret ligger över budget, främst på grund av oförutsedda underhållskostnader, till exempel vattenskador, som överstiger budgeten med cirka -280 000, vilket kan tillskrivas en snålt tilltagen budget.

Styrelsen planerar långsiktigt att delvis sänka underhållskostnaderna, när föreningen genomför sitt framtida stambyte. Detta planeras finansieras genom en kombination av banklån, sparande och avgiftshöjningar.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	3 162	3 064	2 915	2 881
Resultat efter fin. poster (tkr)	-745	-156	-607	324
Soliditet (%)	86,6	80,3	80,3	80,2

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	518	498
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	2 857	4 277
Skuldsättning kr/kvm brf yta (kr)	3 909	5 868
Sparande per kvm totalyta (kr)	126	168
Räntekänslighet (%)	8%	12%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	251	203
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	43%	42%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	66 708 285	3 863 229	387 345	-6 613 165	-156 457	64 189 237
Resultatdispostion enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			130 876	-130 876		
Balanseras i ny räkning				-156 457	156 457	
	1 670 816	4 649 184				6 320 000
Årets resultat					-745 472	-745 472
	<u>68 379 101</u>	<u>8 512 413</u>	<u>518 221</u>	<u>-6 900 498</u>	<u>-745 472</u>	<u>69 763 765</u>

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-6 900 498
Årets resultat	<u>-745 472</u>
Totalt	-7 645 970
Avsättning till yttre fond	386 400
Uttag ur yttre fond	-553 260
Balanseras i ny räkning	<u>-7 479 110</u>
Summa	-7 645 970

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 162 055	3 063 553
Övriga rörelseintäkter	3	<u>24 888</u>	<u>99 082</u>
Summa rörelseintäkter		3 186 943	3 162 635
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 781 265	-2 385 561
Övriga externa kostnader	5	-81 088	-18 083
Personalkostnader och arvoden	6	-93 869	-75 084
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-509 989</u>	<u>-509 796</u>
Summa rörelsekostnader		-3 466 211	-2 988 524
Rörelseresultat		-279 268	174 111
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	10 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71 799	40 310
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-538 002</u>	<u>-380 877</u>
Summa finansiella poster		-466 203	-330 567
Resultat efter finansiella poster		-745 471	-156 456
Resultat före skatt		-745 471	-156 456
Årets resultat		-745 472	-156 457

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	76 422 869	76 920 481
Inventarier, maskiner och installationer	8	12 604	24 980
Summa materiella anläggningstillgångar		76 435 473	76 945 461
Summa anläggningstillgångar		76 435 473	76 945 461
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		115 771	126 771
Övriga fordringar		117 008	33 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 588	46 674
Summa kortfristiga fordringar		272 367	207 399
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		3 843 649	2 769 604
Summa kassa och bank		3 843 649	2 769 604
Summa omsättningstillgångar		4 116 016	2 977 003
SUMMA TILLGÅNGAR		80 551 489	79 922 464

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 891 514	70 571 514
Fond för yttre underhåll		518 221	387 345
Summa bundet eget kapital		77 409 735	70 958 859
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 900 498	-6 613 165
Årets resultat		-745 472	-156 457
Summa fritt eget kapital		-7 645 970	-6 769 622
Summa eget kapital		69 763 765	64 189 237
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	-	4 200 367
Summa långfristiga skulder		-	4 200 367
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	10 273 363	10 857 979
Leverantörsskulder		85 189	414 961
Övriga skulder		78 486	52 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		350 686	206 974
Summa kortfristiga skulder		10 787 724	11 532 860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 551 489	79 922 464

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-279 269	174 110
Avskrivningar	509 989	509 796
Erlagd ränta och ränteintäkter	-466 203	-330 567
	<u>-235 483</u>	<u>353 339</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-235 483	353 339
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	11 000	3 061
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-75 968	-7 194
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-329 772	314 054
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	169 251	-247 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-460 972	415 985
Investeringsverksamheten		
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	6 320 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	6 320 000	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-4 784 983	-107 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 784 983	-107 004
Årets kassaflöde	1 074 045	308 981
Likvida medel vid årets början	2 769 604	2 460 623
Likvida medel vid årets slut	3 843 649	2 769 604

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan). Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften.

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det

förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	114 år	(114 år)
Ombyggnad	114 år	(114 år)
Byggnadsinventarier	114 år	(114 år)
Markanläggning	30 år	(30 år)
Maskiner	20%	(20%)
Installationer	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 361 836	1 276 881
Hyror	1 800 219	1 786 672
	3 162 055	3 063 553

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättning		34 030
Överlåtelseavg- & pantsättningsavgift	17 885	6 289
Övrigt	7 003	58 763
Summa	24 888	99 082

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	96 322	63 340
Städning	118 807	129 765
Tillsyn, besiktning, kontroller	22 130	46 583
Skadedjur	25 870	24 027
Trädgårdsskötsel	17 160	5 213
Snöröjning	38 313	2 975
Reparationer	193 840	501 287
El	71 259	76 372
Uppvärmning	606 221	507 467
Vatten	223 846	130 725
Sophämtning	82 744	76 333
Försäkringspremie	103 192	93 629
Fastighetsavgift bostäder	73 350	71 505
Fastighetsskatt lokaler	138 000	138 000
Övriga fastighetskostnader	40 993	79 569
Kabel-tv/Bredband/IT	75 101	74 309
Förvaltningsarvode ekonomi	90 924	87 024
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 126	1 256
Panter och överlåtelser	27 637	8 390
Teknisk förvaltning utöver avtal		505
Juridiska åtgärder	22 566	-
Övriga externa tjänster	16 621	11 762
	<u>2 092 022</u>	<u>2 130 036</u>

Underhåll

Bostäder	163 791	
Måln. trapphus & ren.vädringsfönster	41 346	-
Ventilation	83 269	122 602
El	109 854	-
Stambyte	170 099	78 380
3 nya portar	-	29 746
Balkonger		24 797
Ny ramp	120 884	-
	<u>689 243</u>	<u>255 525</u>

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

2 781 265 2 385 561

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon		1 574
Konsultarvode	62 181	-
Revisionsarvode	18 907	16 509
Summa	<u>81 088</u>	<u>18 083</u>

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvode	71 427	57 142
Sociala kostnader	22 442	17 942
	<u>93 869</u>	<u>75 084</u>

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	32 822 643	32 822 643
-Ombyggnad	9 393 329	9 393 329
-Gård	3 015 737	3 015 737
-Byggnadsinventarier	1 622 091	1 622 091
-Mark	36 569 837	36 569 837
	<u>83 423 637</u>	<u>83 423 637</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 503 156	-6 005 732
-Årets avskrivning enligt plan	-497 612	-497 424
	<u>-7 000 768</u>	<u>-6 503 156</u>
Redovisat värde vid årets slut	76 422 869	76 920 481
Taxeringsvärde		
Byggnader	40 000 000	40 000 000
Mark	88 800 000	88 800 000
	<u>128 800 000</u>	<u>128 800 000</u>
Bostäder	115 000 000	115 000 000
Lokaler	13 800 000	13 800 000
	<u>128 800 000</u>	<u>128 800 000</u>

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	226 183	226 183
	<u>226 183</u>	<u>226 183</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-201 203	-188 831
-Årets avskrivning enligt plan	-12 376	-12 372
	<u>-213 579</u>	<u>-201 203</u>
Redovisat värde vid årets slut	12 604	24 980

Not 9 Kassa och bank

Handelsbanken affärskonto	-	785
Handelsbanken e-kapitalkonto	357 877	352 530
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>3 485 772</u>	<u>2 416 289</u>
Summa	3 843 649	2 769 604

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2024-12-31	Amotering	Skuldbelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-03-03	3,38%	3 120 000	-2 060 000	5 180 000
Stadshypotek	2025-03-30	2,35%	4 153 363	-47 004	4 200 367
Stadshypotek			-	-2 677 979	2 677 979
Stadshypotek	2025-03-03	3,38%	<u>3 000 000</u>	-	<u>3 000 000</u>
			10 273 363	-4 784 983	15 058 346
Långfristig del			-		4 200 367
Kortfristig del = Planerad amortering					107 004
Kortfristig del			<u>10 273 363</u>		<u>10 750 975</u>
			10 273 363		15 058 346

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000
Summa ställda säkerheter	21 000 000	21 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2025

Håkan Österholm

Isa Larsson

Regina Svensson

Cassandra Solback

Joachim Erlandsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

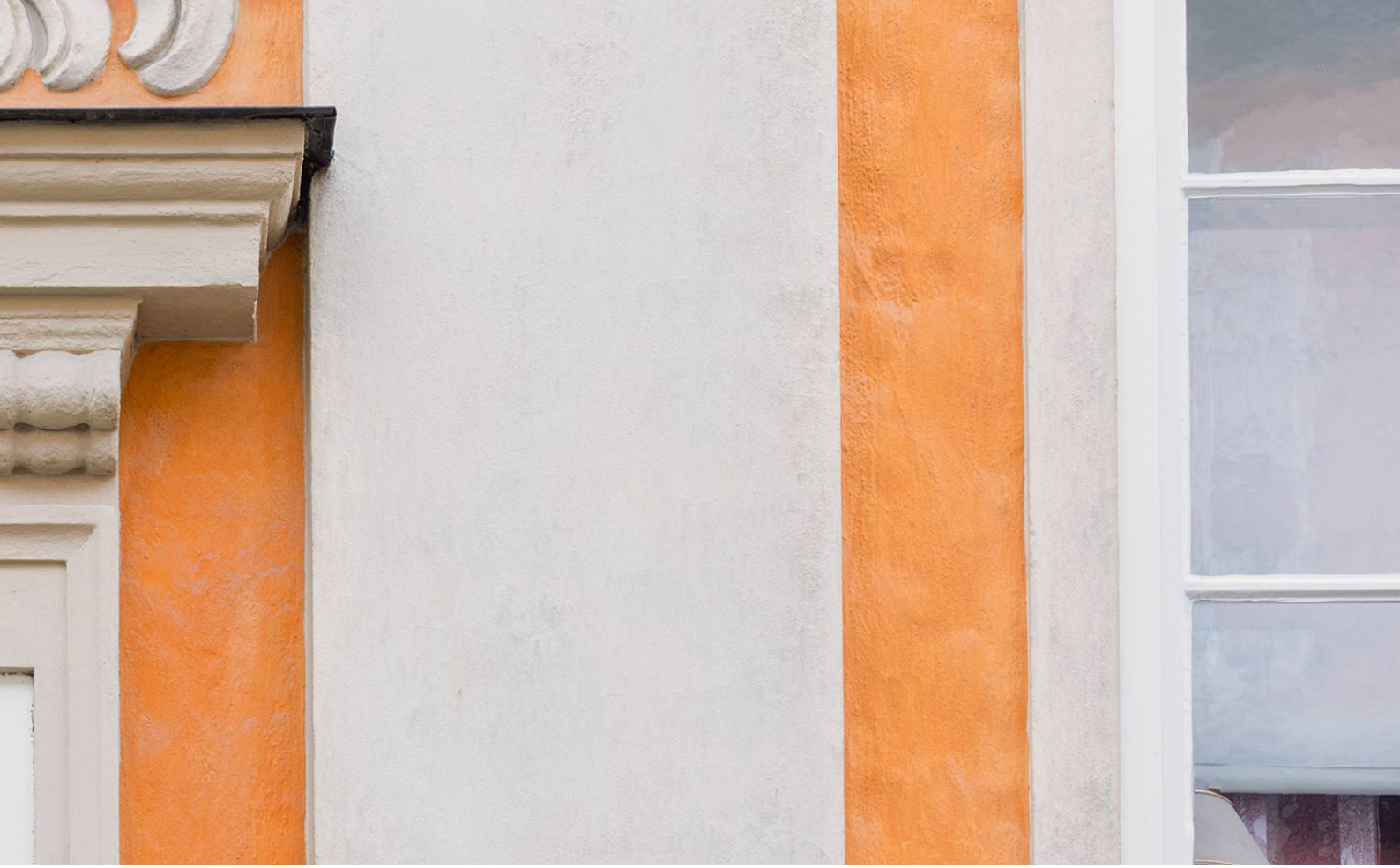
tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 16:37

SENT BY OWNER:

Katarina Nyberg · 09.05.2025 15:54

DOCUMENT ID:

Hk5ZFKjgll

ENVELOPE ID:

Bkt-tYjgel-Hk5ZFKjgll

DOCUMENT NAME:

ÅR 2024 Brf Båtsmannen 4.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Cassandra Linnéa Solback love_te_quiero@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 16:03 09.05.2025 16:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/02/10) IP: 94.255.216.179
Rolf Håkan Österholm hakan.osterholm@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 17:04 09.05.2025 16:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/12/05) IP: 4.43.58.169
Mia Regina Svensson svenssonregina@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 21:15 09.05.2025 21:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/12/31) IP: 95.193.172.169
Isa Larsson isa.filippa.elsa@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 08:16 12.05.2025 08:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2002/07/12) IP: 94.255.219.128
Joachim Erlandsson undibaundi@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 16:03 12.05.2025 16:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/06/24) IP: 88.131.111.162
SARA KATARINA NYBERG katarina.nyberg@hqvsthlm.se	Signed Authenticated	12.05.2025 16:37 12.05.2025 16:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/10/18) IP: 4.223.125.171

* 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