



Välkommen till årsredovisningen för Brf Båtsman i Bromma

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-04 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
Kattresan 1	2011	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och omförhandling sker 2030. Tidigaste uppsägning datum är 2070-04-01.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 4 038 kvm och 1 lokal om 771 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 809 kvm.

Styrelsens sammansättning

Richard Chardlin	Ordförande
Henrik Ishihara	Styrelseledamot
Ingrid Nilsson	Styrelseledamot
Rune Walfridsson	Styrelseledamot
Tomas Jansson	Styrelseledamot

Valberedning

John Posti
Lars Lindgren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Marie Nordlander Auktoriserad revisor Parameter revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2016** ● Läckage värmepump - En månad utan drift
Spolning av avlopp i enskilda lägenheter - Stopp i framförallt köksavlopp
Reparation fotocell, garageport - Fotocell påkörd. Garagedörren påkörd.
- 2017** ● reparation av tvättmaskin - uppbruten lucka till tvättmaskin
Reparation av belysning innergård - byte av ljuskälla och lampsockel
Reparation av garageport - Garageport påkörd
- 2018** ● Reparation av garageport - Byte av knäckt länkarm till garageporten
Reparation av tvättstuga - Köp av nytt filter till torktumlare och rengörning och byte av filter i ventilationskanal
Framtagning av ritningar - Ritningar för infästningar till skärmtaken på radhusen
- 2019** ● Reparation av fönster efter inbrottsförsök - Reparation av fönster efter inbrottsförsök
Hissrengöring - Rengörning av hisschakten
Montering av brytskydd - Pga Inbrott
Komplettering och uppdatering av brandskyddet - Ny samarbetspartner av brandskyddet
Installation av laddbox - Installation av laddbox i garage för bilar
Bygglov skärmtak - Bygglov skärmtak
Tvätt av balkongtak - Rengörning av glastaken på balkongerna
- 2020** ● Reparation av tvättstuga - Byte av motor och styrning, Tvättmaskin1
Montage av skärmtak radhusen - Montering av skärmtak på radhusen
- 2021** ● Värmesystem - Rengöring av värmesystem och installation av avgasare.
Rengöring värmesystem - utfört
Reparation av armaturer i trapphusen - Byte av trasiga armaturer i föreningen

- 2021** ● Takfönster - Fuktmätning, Rivning, Inspektion och provtagning för mögel och svampar.
Kontroll av sedumtak och rostfri plåt under det - utfört
Konstgräs - Anläggning av konstgräs på innergård.
- 2022** ● Utökning av laddstolpar - Utfört
Byte av värmepanna - Utfört
Komplettering av konstgräs - Utfört
- 2023** ● Utökning av laddstolpar
Ovk
Byte av armaturer trapphus till led
- 2024** ● Reparation av mur vid sopsug
Utbyte av motor för garageport.
Rengöring av takpannor
Rengöring av hisschakt
Rengöring av ventilationskanaler och godkänd OVK
- 2025** ● Tätning av balkonger
Nya LED-armaturer i garage

Planerade underhåll

- 2026** ● Ommålning av ytterdörrar
Nya LED-armaturer gemensamma utrymmen
Spolning av avloppsstammar

Avtal med leverantörer

Brandskydd	BST
Fastighetsförsäkring	Gjensidige
Fastighetsskötsel	Wiab
Föreningens låssmed	Låspunkten
Förvaltning	Sbc
Garageporten	Alldoor
Hissarna	Kone
Miljösopor	Remondis
Städning av trapphusen	Proactice clean
Trädgårdsskötsel	Crafttech

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Agnes Cecilia sopsug, med en andel på 1.7%.

Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggningen som hanterar hushållssopor i Annedal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vid årsmötet beslöts att den gemensamma tvättstugan ska avvecklas. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 10 procent från och med 1 januari 2026.

Förändringar i avtal

Nytt avtal med Ownit om bredbands- och TV-tjänster, med bibehållen hastighet (1 Gbit/s i både upp- och nedlänk), men med färre TV-kanaler. Nytt avtal med Gjensidige om försäkring, vilket framförallt innebär att det kollektiva bostadsrättstillägget togs bort.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 340 972	3 336 921	3 328 385	3 327 260
Resultat efter fin. poster	-1 989 190	-1 978 720	-1 862 855	-1 362 619
Soliditet (%)	81	81	81	81
Yttre fond	1 630 869	1 300 054	858 700	847 862
Taxeringsvärde	145 394 000	147 118 000	147 118 000	147 118 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	710	688	688	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,4	85,2	85,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 516	6 578	6 640	6 702
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 471	5 523	5 575	5 628
Sparande / kvm totalyta, kr	70	-47	-45	149
Elkostnad / kvm totalyta, kr	73	88	81	47
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	64	72	67	64
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	28	29	19	14
Energikostnad / kvm totalyta, kr	165	190	167	126
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,39	3,76	2,85	-
Räntekänslighet (%)	9,17	9,29	9,38	-

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 90 438 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.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat beror främst på bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Då avskrivningar inte påverkar likviditeten uppvisar föreningen ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten. För att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi och möta framtida behov enligt föreningens underhållsplan har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 10 procent från och med den 1 januari 2026. Genom denna åtgärd stärks föreningens sparande för att kunna finansiera framtida underhållsåtgärder utan att äventyra föreningens ekonomiska ställning.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	125 965 000	-	-	125 965 000
Upplåtelseavgifter	132 000	-	-	132 000
Fond, yttre underhåll	1 300 054	-105 367	436 182	1 630 869
Balanserat resultat	-9 405 024	-1 873 353	-436 182	-11 714 559
Årets resultat	-1 978 720	1 978 720	-1 989 190	-1 989 190
Eget kapital	116 013 310	0	-1 989 190	114 024 120

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 278 377
Årets resultat	-1 989 190
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-436 182
Totalt	-13 703 749

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-13 703 749

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	3 340 973	3 336 921
Övriga rörelseintäkter	3	19 987	21 065
Summa rörelseintäkter		3 360 960	3 357 986
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 135 241	-2 410 633
Övriga externa kostnader	9	-186 576	-196 887
Personalkostnader	10	-77 154	-77 154
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 327 904	-1 647 996
Summa rörelsekostnader		-4 726 875	-4 332 670
RÖRELSERESULTAT		-1 365 915	-974 685
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 447	20 600
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-630 722	-1 024 636
Summa finansiella poster		-623 275	-1 004 036
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 989 190	-1 978 720
ÅRETS RESULTAT		-1 989 190	-1 978 720

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	139 310 284	141 638 188
Summa materiella anläggningstillgångar		139 310 284	141 638 188
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		139 310 284	141 638 188
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 243	14 315
Övriga fordringar	13	1 336 500	1 585 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	212 432	61 830
Summa kortfristiga fordringar		1 583 176	1 662 034
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 583 176	1 662 034
SUMMA TILLGÅNGAR		140 893 460	143 300 223

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		126 097 000	126 097 000
Fond för yttre underhåll		1 630 869	1 300 054
Summa bundet eget kapital		127 727 869	127 397 054
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 714 559	-9 405 024
Årets resultat		-1 989 190	-1 978 720
Summa ansamlad förlust		-13 703 749	-11 383 744
SUMMA EGET KAPITAL		114 024 120	116 013 310
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	19 676 178	6 582 822
Summa långfristiga skulder		19 676 178	6 582 822
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 633 978	19 978 490
Leverantörsskulder		39 600	124 986
Skatteskulder		8 929	47 950
Övriga kortfristiga skulder		18 000	-321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	492 655	552 986
Summa kortfristiga skulder		7 193 162	20 704 091
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 893 460	143 300 223

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 365 915	-974 685
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 327 904	1 647 996
	961 989	673 311
Erhållen ränta	7 447	20 600
Erlagd ränta	-704 917	-950 910
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	264 519	-256 998
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-159 991	-60 171
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-92 222	80 935
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 306	-236 234
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	7 456 546
Amortering av lån	-251 156	-7 707 702
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-251 156	-251 156
ÅRETS KASSAFLÖDE	-238 850	-487 390
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 440 964	1 928 354
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 202 114	1 440 964

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	1,77 %
Fasader	2,95 %
Balkonger	1,77 %
Fönster	2,95 %
Stamledningar VA	2,21 %
Stamledningar Värme	1,26 %
Styr & övervakning	5,90 %
Ventilation	4,43 %
El	2,21 %
Hissar	3,54 %

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	2 778 324	2 778 324
Hysesintäkter garage	392 700	392 450
Hysesintäkter förråd	45 600	45 000
Kallvatten, moms	42 875	35 312
Varmvatten, moms	47 563	38 443
El, moms	0	3 658
Elintäkter laddstolpe	3 000	3 000
Elintäkter laddstolpe moms	10 653	2 392
Dröjsmålsränta	0	51
Pantsättningsavgift	7 629	13 752
Överlåtelseavgift	5 880	10 031
Administrativ avgift	833	441
Andrahandsuthyrning	5 915	1 775
Vidarefakturerade kostnader	0	12 293
Öres- och kronutjämnning	1	-1
Summa	3 340 973	3 336 921

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	18 000	4 500
Övriga intäkter	1 987	16 565
Summa	19 987	21 065

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	18 038	17 789
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 486	906
Fastighetsskötsel gård enl avtal	7 928	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	35 165	47 842
Städning enligt avtal	113 760	140 667
Städning utöver avtal	19 350	8 725
Besiktningar	0	3 218
Hissbesiktning	5 484	4 184
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	58 750
Brandskydd	23 213	0
Gårdkostnader	7 875	7 575
Gemensamma utrymmen	0	35 181
Sophantering	7 919	7 386
Serviceavtal	114 480	89 430
Förbrukningsmaterial	250	137
Summa	359 948	421 790

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	4 125	0
Sophantering/återvinning	0	3 705
Dörrar och lås/porttele	14 539	21 939
VVS	34 160	43 599
Ventilation	5 988	0
Elinstallationer	80 124	7 727
Balkonger/altaner	40 800	0
Garage/parkering	0	9 910
Vattenskada	0	5 151
Summa	179 736	92 031

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	151
Dörrar och lås	0	63 341
Fasader	0	41 875
Summa	0	105 367

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	350 834	425 134
Uppvärmning	307 166	345 467
Vatten	136 768	141 041
Sophämtning/renhållning	29 398	35 760
Grovsopor	10 410	0
Summa	834 576	947 401

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	33 812	6 024
Tomträttsavgäld	357 900	477 200
Kabel-TV	78 353	8 140
Bredband	74 428	167 737
Samfällighetsavgifter	96 348	72 262
Fastighetsskatt	120 140	112 680
Summa	760 981	844 043

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 638	4 648
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	2 625
Revisionsarvoden extern revisor	24 000	22 875
Styrelseomkostnader	9 457	4 466
Fritids och trivselkostnader	886	1 292
Föreningskostnader	6 721	6 138
Förvaltningsarvode enl avtal	121 055	116 161
Överlåtelsekostnad	4 116	14 042
Pantsättningskostnad	14 700	21 500
Korttidsinventarier	1 243	0
Administration	2 760	3 141
Summa	186 576	196 887

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Arbetsgivaravgifter	17 154	17 154
Summa	77 154	77 154

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	630 680	1 003 300
Dröjsmålsränta	42	21 336
Summa	630 722	1 024 636

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	160 000 000	160 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	160 000 000	160 000 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 361 812	-16 713 816
Årets avskrivning	-2 327 904	-1 647 996
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 689 716	-18 361 812
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	139 310 284	141 638 188
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	105 394 000	101 118 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	46 000 000
Summa	145 394 000	147 118 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	121 334	116 739
Momsavräkning	5 526	23 663
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	3 003	0
Övriga kortfristiga fordringar	4 523	4 523
Transaktionskonto	313 068	371 325
Borgo räntekonto	889 046	1 069 638
Summa	1 336 500	1 585 889

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	34 576	24 087
Förutbet försäkr premier	24 019	0
Förutbet kabel-TV	4 450	8 148
Förutbet tomträttsavgäld	119 300	0
Förutbet bredband	16 573	28 859
Upplupna intäkter	13 514	736
Summa	212 432	61 830

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2027-01-20	2,80 %	4 436 655	4 436 655
Nordea	2026-11-28	2,65 %	6 633 978	6 633 978
Nordea	2029-11-21	3,03 %	7 834 133	8 034 133
Nordea	2027-11-17	2,67 %	7 405 390	7 456 546
Summa			26 310 156	26 561 312
Varav kortfristig del			6 633 978	19 978 490

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 542 816 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	8 057	489
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	924	906
Uppl kostnad Städning entrepr	9 511	9 325
Uppl kostn el	28 392	41 597
Uppl kostnad Värme	36 029	38 793
Uppl kostn räntor	79 978	154 173
Uppl kostn vatten	37 705	32 883
Uppl kostnad Sophämtning	0	2 688
Förutbet hyror/avgifter	292 059	272 132
Summa	492 655	552 986

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	34 235 000	34 235 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Tvättstugan avvecklades 1 februari 2026. Styrelsen ser över vilka möjliga användningsområden som finns för lokalen som blir tillgänglig.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

Henrik Ishihara
Styrelseledamot

Ingrid Nilsson
Styrelseledamot

Richard Chardlin
Ordförande

Rune Walfridsson
Styrelseledamot

Tomas Jansson
Styrelseledamot

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

Parameter revision AB
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 20:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.04.2026 08:13

DOCUMENT ID:

Bk1o3j22We

ENVELOPE ID:

BJyihjnnbg-Bk1o3j22We

DOCUMENT NAME:

Brf Båtsman i Bromma, 769617-6044 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

a14c2f59b96305af0c591461f2d7b85da37da06d805cd42ecbaf6ba644417585d3d67a1756c647a49489dd258ab9156f6bbd5bdc39b4c78769a52b798de13096

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. HENRIK ISHIHARA henrik@brfbatsman.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 08:15 15.04.2026 08:14	eID Low	Swedish BankID IP: 109.104.27.226
2. RICHARD CHARDLIN richard@brfbatsman.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 08:19 15.04.2026 08:19	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.230
3. INGRID NILSSON ingrid@brfbatsman.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 08:36 15.04.2026 08:36	eID Low	Swedish BankID IP: 109.104.27.242
4. ERNST RUNE WALFRIDSSON rune@brfbatsman.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 08:48 15.04.2026 08:44	eID Low	Swedish BankID IP: 109.104.27.205
5. TOMAS JANSSON tomas@brfbatsman.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 17:59 15.04.2026 17:58	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.165.130
6. INGRID MARIE NORDLANDER marie.nordlander@parameterrevision.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 20:43 15.04.2026 20:34	eID Low	Swedish BankID IP: 20.240.249.140

* 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 Båtsman i Bromma
Org.nr. 769617-6044

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Båtsman i Bromma för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker

för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Båtsman i Bromma för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 20:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 15.04.2026 08:13

DOCUMENT ID:

HyJono32WI

ENVELOPE ID:

rkx1s3s3nWe-HyJono32WI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Båtsman i Bromma 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

e1554cb0572fce680ac2cd96d37dcac897e8a9bfeb02e4
c982ddef5715aea39c7fdb7a077ac4f85be25b0f12df568
762d6674142c0ebe4899bc286387cb2a8fe

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGRID MARIE NORDLAN DER	Signed	15.04.2026 20:42	eID	Swedish BankID
marie.nordlander@param eterrevision.se	Authenticated	15.04.2026 20:40	Low	IP: 20.240.249.140

* 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