



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Båtsmannen

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-06 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BACKA 190:1	1987	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1988-1989 och består av 87 småhus.

Värdeåret är 1988.

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

### Styrelsens sammansättning

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

### **Valberedning**

Caroline Sen, Johanna Carpfelt, Tove Sigfridsson och Elma Kapidzic

### **Firmateckning**

Firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

### **Revisorer**

Johan Sebastian Hansson Auktoriserad revisor JPA Revision AB

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### **Teknisk status**

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

### Utförda historiska underhåll

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

### Planerade underhåll

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

### Avtal med leverantörer

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

### Medlemsinformation

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

### Flerårsöversikt

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

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

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

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

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

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

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

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

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

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 842 810	5 624 997
Övriga rörelseintäkter	3	19 848	11 305
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 862 658</b>	<b>5 636 302</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 396 980	-3 923 668
Övriga externa kostnader	9	-209 948	-282 536
Personalkostnader	10	-241 324	-237 191
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 049 844	-1 049 844
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 898 096</b>	<b>-5 493 239</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>964 562</b>	<b>143 063</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 380	34 170
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-732 839	-799 793
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-725 459</b>	<b>-765 623</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>239 103</b>	<b>-622 561</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>239 103</b>	<b>-622 561</b>

## Balansräkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,39 %
Fastighetsförbättringar	6,67 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 277 972	5 117 641
Intäkter kabel-TV	271 822	274 572
Vatten, moms	178 852	151 185
Elintäkter laddstolpe moms	98 870	66 796
Gemensamhetslokal	2 700	3 550
Påminnelseavgift	300	180
Pantsättningsavgift	5 277	5 157
Överlåtelseavgift	2 940	4 299
Administrativ avgift	4 067	1 617
Öres- och kronutjämning	10	-0
<b>Summa</b>	<b>5 842 810</b>	<b>5 624 997</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	19 848	11 305
<b>Summa</b>	<b>19 848</b>	<b>11 305</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

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

### NOT 5, REPARATIONER

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

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

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

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

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

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

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

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

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

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	187 200	187 200
Arbetsgivaravgifter	54 124	49 991
<b>Summa</b>	<b>241 324</b>	<b>237 191</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	732 839	798 745
Dröjsmålsränta	0	1 048
<b>Summa</b>	<b>732 839</b>	<b>799 793</b>

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

<b>NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
<b>Summa</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

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

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

## NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Verkligt värde 2025-12-31	Bokfört värde 2025-12-31	Bokfört värde 2024-12-31
SEB fonder	1 157 925	1 000 000	1 000 000
<b>Summa</b>	<b>1 157 925</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

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

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

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

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

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

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

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Nytt bevakningsbolag Cubsec med start 2026-01-01.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-02.

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

Göteborg

---

Stefan Hesselroth  
Styrelseledamot

---

Johan Nordquist  
Styrelseledamot

---

Lejla Castell  
Styrelseledamot

---

Roland Persson  
Styrelseledamot

---

Lena Carina Hellgren  
Ordförande

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

---

JPA Revision AB  
Johan Sebastian Hansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

09.04.2026 07:42

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 07.04.2026 08:49

**DOCUMENT ID:**

HyeyMtQznZx

**ENVELOPE ID:**

r1JGKXfnZx-HyeyMtQznZx

**DOCUMENT NAME:**

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

19 pages

**SHA-512:**

7c842264ba44a8ab5d1bafdaca0fc246e50cb31ee3e6a8a31037b2ffa216baed8f7f6cdf34ffd01f8d16946fe21dded510389252b2a1e176337e2ca306ec32b4

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
<b>1. LEJLA CASTELL</b> Lejla.castell@gryaab.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 10:03 07.04.2026 09:15	eID Low	Swedish BankID IP: 62.88.128.100
<b>2. Lena Carina Hellgren</b> carinahellgren62@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 10:32 07.04.2026 10:29	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.189.95
<b>3. LARS-JOHAN VIKTOR NO RDQUIST</b> Johan.nordquist@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 10:53 07.04.2026 10:26	eID Low	Swedish BankID IP: 217.27.166.58
<b>4. STEFAN HESSELROTH</b> stefan.hesselroth@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 10:54 07.04.2026 08:52	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.188.234
<b>5. ROLAND PERSSON</b> roland@meproduction.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 17:40 08.04.2026 17:39	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.188.9
<b>6. Johan Sebastian Hansson</b> sebastian.hansson@jpasv erige.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 07:42 09.04.2026 07:41	eID Low	Swedish BankID IP: 45.144.116.151

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

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed