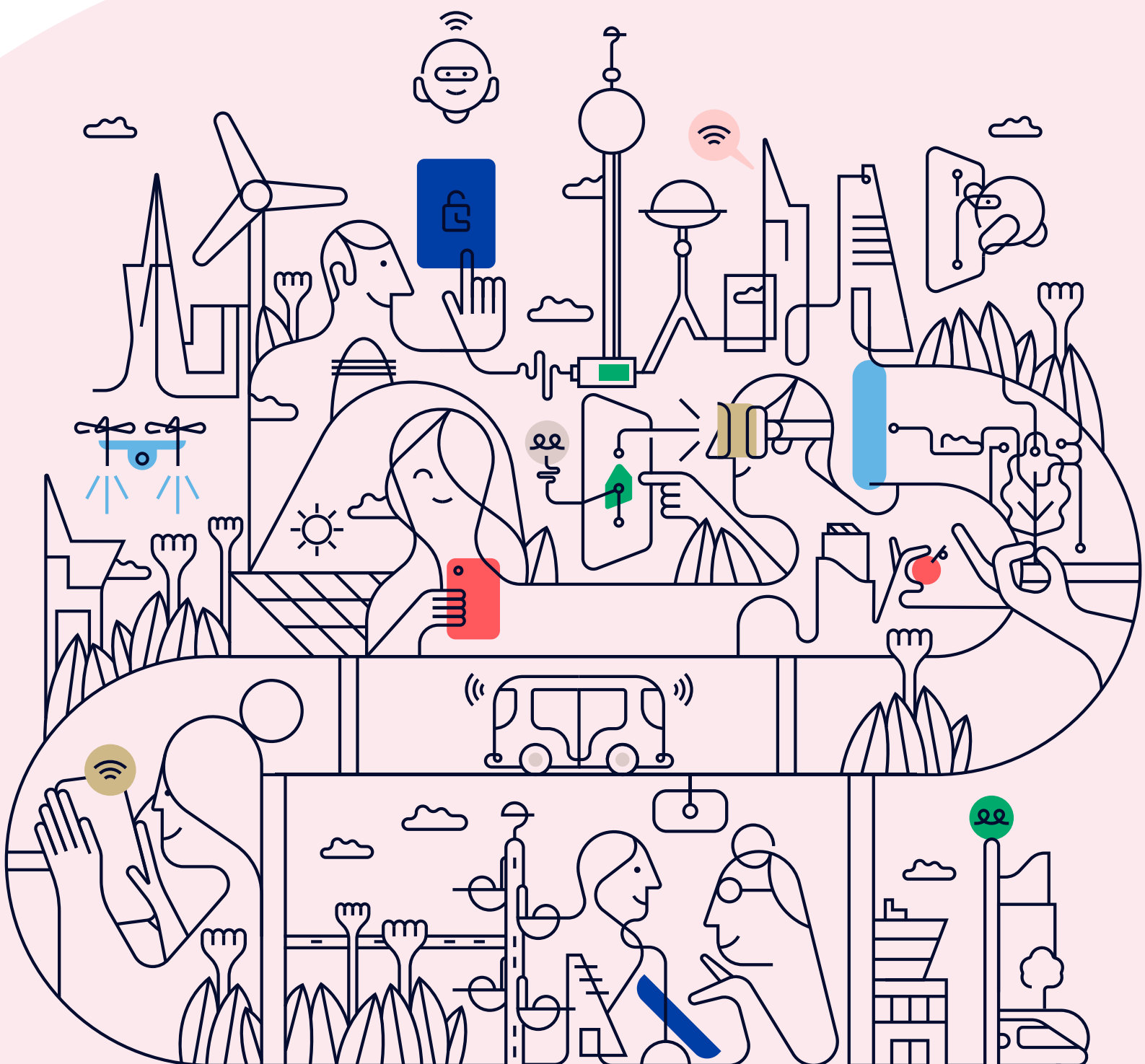




Välkommen till årsredovisningen för Brf Båtbyggaren

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. 7
Flerårsöversikt	s. 8
Upplysning vid förlust	s. 9
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 23

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsad.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-01-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-04 och nuvarande stadgar registrerades 2022-12-19 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
Böljan 3	2007	Stockholm
Böljan 4	2007	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2026-03-31 med en årlig avgäld på 1 501 700 kronor. Därefter kommer avgälden öka successivt för att slutligen uppgå till 3 099 296 kronor 2031-03-31.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Försäkringsbolaget IF

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007-2008 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2009.

Föreningen har 135 bostadsrätter om totalt 10 465 kvm och 1 lokal om 110 kvm. Byggnadernas totalyta är 11 625 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Maria Johansson	Ordförande vald till stämman 2026
Roger Wikström	Ledamot vald till stämman 2026
Kenneth Harry Johansson	Ledamot vald till stämman 2027
Kjell Persson	Ledamot vald till stämman 2026
Marika Laurén	Ledamot vald till stämman 2026
Roger Branthammer	Ledamot vald till stämman 2026
Deepika Singh	Ledamot vald till stämman 2027
Anette Forsberg	Suppleant vald till stämman 2026
Erika Wester	Suppleant vald till stämman 2026
Per Jörgen Lindqvist	Suppleant vald till stämman 2026

Valberedning

Lars Hagman
Torsten Ehliar
Kerstin Vegeborn

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening

Revisorer

Ulrika Engbrink Internrevisor
Per Engzell Extern revisor Per Engzells Revision AB
Peter Eidsensjö Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Lägenhetsfördelning

	Antal
Standard	
1 rum och kök	10
2 rum och kök	52
3 rum och kök	64
4 rum och kök	3
5 rum och kök	6
summa	135

Lägenhetsförråd finns till samtliga lägenheter.

Övriga

	Antal
Användning	
Lokaler	1
Garageplatser med el	70
Mc-platser	4
Förråd	6

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Hörnlistor till trapphus

Nya linor/bälten till 6 hissar Båtbyggargatan 1-7 och Rorgängargatan 9-11
Omläggning av plattytter vid garageport och ramp
Stamspolning
Ny styrutrustning för värme/ventilation/belysning
OVK/ Rorgängargatan 15 A & B
Ombyggnad reglerventil för värme Rorgängargatan 15 A&B
Klappstolar till 6 entreer

2023 ● Renovering av trätytor på gården

Reparation av fasadfog och ny fog Rorgängargatan 15 A&B
Utbyte av tvättmaskin Rorgängargatan 9
Investering av 27 nya ladduttag i garaget
Nya ledbelysningsarmaturer i trapphus och hisshallar Rorgängargatan 15 A&B
Upprensning av växtytor och plantering av nya växter
Utbyte av motor och styrutrustning till garageport
Energideklaration

2024 ● Nya möbler till terrass Rorgängargatan 9-11

Omfogning runt dörrar och fönster gatuplan och terrass Rorgängargatan 15 A&B
Ombyggnad av belysningsarmaturer till led entré/passage, fasad & terrass Böljan 3
Nya möbler till gården
Ombyggnad av belysningsarmaturer till led fasad, skärmtak, balkonger & terrass Böljan 4
Ombyggnad av belysningsarmaturer till led på gården
Installation av ladduttag för de återstående platserna (27 st)
Rengöring värmeväxlare
Nya rökluckor till hisschakt Rorgängargatan 15A&B
Ny tryckstegringspump Rorgängargatan 15 A&B
Nya led belysningsarmaturer till garaget
Ny hisschaktbelysning Rorgängargatan 15 A&B
Nya hisslinor/bälten 4 hissar Rorgängargatan 15 A&B
Målning hela trapphus Båtbyggargatan 1 och entreer i övriga trapphus

2025 ● Rengöring brunnar och rännor på gården

Demontering av lösa kakelplattor vägg, uppsättning av skivmaterial på vägg samt epoxibehandling golv i miljörummet Rorgängargatan 9
Nödbelysning trapphus Rorgängargatan 15A&B samt i garage
Målning trapphus Båtbyggargatan 3, 5, 7, Rorgängargatan 9-11
Hisstelefoner 10st uppgradering
Garaget: Rengöring, golvslipning, Spackling, dammbindning, målning
Oljning möbler terrasser Rorgängargatan 9-11 & 15B

- 2025** ● Möbler till terrass Rorgängargatan 9-11
Rengöring ventilationskanaler & Ovk Rorgängargatan 15A&B

Planerade underhåll

- 2026** ● Torkskåp Rorgängargatan 9
Ombyggnad gemensamhets lokal
Belysning fasader samt träd Rorgängargatan 15A & B
Isolering takfot Rorgängargatan 15A
Trätrall gården tvätt & oljning
Träpanel terrass Rorgängargatan 9-11 reparation & målning
Smidesräcken gård ommålning
Fasader Rorgängargatan & Båtbyggargatan rengöring
Dräneringspump byte vid behov
Rengöring ventilation/återvinning Båtbyggargatan
Markbeläggning gård vid Rorgängargatan 9
Arbete med effektstyrning el
Entrédörrar rostskyddsmålning
Marksten passage mellan Rorgängargatan 15 & 17
Blomlådor/påkörnings skydd Rorgängargatan 15
Konsult för solceller
Byte mangel & tvättmaskin vid behov Rorgängargatan 9
Rengöring rännor & sandfångare gården
Rivning galler burar garage
Nyckelskåp

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC från den 1 juli 2022
El-förbrukning	Luleå Energi
El-nät	Ellevio AB
Energianläggning	Enstar/Ferla
Entrémattor	CWS Hygiene AB
Filter till låghusen	Folkfilter
Fjärrvärme till varmvatten	Stockholm Exergi
Förebyggande åtgärdsplan inför häckningssäsong	Fågelskyddgruppen
Garageporten	Assa Abloy Entrance System
Hissar	Otis
Intresseförening för bostadsrättsföreningar i Hammarby sjöstad	Sjöstadsföreningen
Larm uppkoppling styrsystem	Svensk Styrteknik
Lokalvård	KEAB Gruppen AB
Mätning av varmvatten och elförbrukning	Infometric AB
Miljörum och återvinning	Ragnsells
Nyckelsystem och passage anläggning	Byggbeslag
Planerat underhåll	SBC/Planima
Porttelefon	Telavox
Snöskottning tak	Påhlman
Sopsug hushållssopor	Envac
Tomträttsavtal	Stockholms stad
Trädgårdsskötsel samt vinterskötsel	Två Smålänningar AB
TV	Tele 2 (tidigare Com hem)
Uppställningsplatsen framför Rorgängargatan 15 A&B	Qpark
Verkar för bostadsrätten och information och opinionsbildning.	Bostadsrätterna

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sjöstadens Östra Sopsug Samfällighetsförening., med en andel på 7.83%.

Samfälligheten förvaltar 1774 lägenheter i 24 fastigheter. Fastigheten har avtal med Envac som underhåller terminal och rör i fastigheten.

Övrig verksamhetsinformation

Arthur J Gallagher Proinova AB förmedlar fastighetsförsäkringen och försäkringsbolaget är IF. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättshavarna och bostadsrättstillägget ingår i fastighetsförsäkringen.

Uppvärmning av husen görs med bergvärme och uppvärmning av varmvatten via fjärrvärme.

Föreningen ingår i Polisens samarbete för Grannsamverkan och arbetar aktivt för att öka skyddet och tryggheten i föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lägenhetsavgifter och garagehyror höjdes med 5% från 2025-01-01 och från 2026-01-01 med 6%.

Varmvattenavgifterna höjdes med 3% från 2026-01-01.

Föreningen har erhållit stöd för fastighetsnära insamling med 53 820 kronor.

Föreningen har erhållit återbetalning av moms med 380 700 kronor. SBC har utfört uppdraget och tar 20% i arvode för återbetalning av moms.

Förändringar i avtal

Vår hyresgäst Eskils tryckeri har sagt upp hyresavtalet. Det gäller till och med 2026-09-30. Föreningen har (2026-02-11) inte någon ny hyresgäst.

Övriga uppgifter

Fastigheten är upplåten med tomrättsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller tom 2026-03-31 med en årlig avgäld på 1 501 700. Avgälden kommer att öka successivt från 2026-04-01 för att slutligen uppgå till 3 099 296 kronor från 2031-04-01. Avgälden för 2026 är 1 980 275 kronor.

Övergång från K2 och till K3 innebär att styrelsen tillsammans med SBC har identifierat byggnadens komponenter samt bedömt dess kvarvarande nyttjandeperiod. Övergången innebär en väsentlig ökning av avskrivningsbeloppet från 4,4 miljoner och till 8,0 miljoner. Övergången påverkar inte föreningens kassaflöde (se Kassaflödesanalys sidan 13) men anläggningsregistret och befintlig underhållsplan är ett viktigt verktyg för styrelsen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 210 st. Tillkommande medlemmar under året var 30 och avgående medlemmar under året var 25. Vid räkenskapsårets slut fanns det 215 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023/2022*	2021/2022
Nettoomsättning	10 760 995	10 443 729	14 190 514	8 266 326
Resultat efter fin. poster	-6 527 093	-3 419 394	-6 040 154	-3 314 874
Soliditet (%)	86	86	86	86
Yttre fond	13 835 162	14 718 926	13 363 189	10 181 254
Taxeringsvärde	538 335 000	571 240 000	571 240 000	571 240 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	861	821	788	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,5	82,2	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 637	5 794	5 835	5 853
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 074	5 216	5 252	5 269
Sparande / kvm totalyta, kr	246	215	225	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	126	122	200	110
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	18	17	21	22
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	31	29	25	14
Energikostnad / kvm totalyta, kr	175	168	246	146
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,72	1,87	1,71	-
Räntekänslighet (%)	6,55	7,13	7,58	-

*2022/2023 avser 1 1/2 års redovisning.

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 el och vatten (totalt 985 631 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

För 2025 noteras en förlust på -6 527 093. Före avskrivningarna på 8 012 941 är resultatet +1 485 848. Föreningen har dock ett positivt kassaflöde och en god likviditet med 5 891 407 kronor i kassan. Årets resultat påverkar inte föreningens långsiktiga förmåga att finansiera kommande underhåll. Vidare har styrelsen beslutat om avgifts- och hyreshöjningar för att säkerställa föreningens fortsatta goda ekonomi. Styrelsen arbetar kontinuerligt med uppföljning och prognos av framtida kostnader. Arbetet syftar till att utjämna kostnaderna över en tioårsperiod.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	407 750 000	-	-	407 750 000
Fond, yttre underhåll	14 718 926	-1 482 584	598 820	13 835 162
Balanserat resultat	-40 941 096	-1 936 810	-598 820	-43 476 726
Årets resultat	-3 419 394	3 419 394	-6 527 093	-6 527 093
Eget kapital	378 108 436	0	-6 527 093	371 581 343

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-42 877 906
Årets resultat	-6 527 093
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-598 820
Totalt	-50 003 819

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 373 485
Balanseras i ny räkning	-48 630 334

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	10 760 995	10 443 729
Övriga rörelseintäkter	3	434 520	0
Summa rörelseintäkter		11 195 515	10 443 729
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 951 025	-7 601 748
Övriga externa kostnader	9	-508 142	-585 614
Personalkostnader	10	-254 278	-264 906
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-8 012 941	-4 430 582
Övriga rörelsekostnader		-76 140	0
Summa rörelsekostnader		-16 802 525	-12 882 850
RÖRELSERESULTAT		-5 607 010	-2 439 122
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		100 229	127 210
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 020 312	-1 107 482
Summa finansiella poster		-920 083	-980 272
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 527 093	-3 419 394
ÅRETS RESULTAT		-6 527 093	-3 419 394

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	426 094 942	434 146 287
Maskiner och inventarier	13	286 417	0
Summa materiella anläggningstillgångar		426 381 358	434 146 287
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		426 381 358	434 146 287
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		56 934	39 712
Övriga fordringar	14	3 861 736	3 218 772
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	933 184	805 115
Summa kortfristiga fordringar		4 851 853	4 063 599
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 460 974	2 970 848
Summa kassa och bank		2 460 974	2 970 848
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 312 827	7 034 447
SUMMA TILLGÅNGAR		433 694 186	441 180 734

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		407 750 000	407 750 000
Fond för yttre underhåll		13 835 162	14 718 926
Summa bundet eget kapital		421 585 162	422 468 926
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-43 476 726	-40 941 096
Årets resultat		-6 527 093	-3 419 394
Summa ansamlad förlust		-50 003 819	-44 360 490
SUMMA EGET KAPITAL		371 581 343	378 108 436
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	36 194 119	31 910 970
Summa långfristiga skulder		36 194 119	31 910 970
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	22 791 970	28 723 118
Leverantörsskulder		805 263	367 644
Skatteskulder		688 540	639 365
Övriga kortfristiga skulder		188 558	191 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 444 393	1 239 443
Summa kortfristiga skulder		25 918 724	31 161 328
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		433 694 186	441 180 734

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-5 607 010	-2 439 122
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	8 012 941	4 430 582
	2 405 931	1 991 460
Erhållen ränta	100 229	91 533
Erlagd ränta	-971 053	-1 123 871
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 535 107	959 123
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-191 610	-303 086
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	639 285	128 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 982 782	784 091
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-248 012	-254 483
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-248 012	-254 483
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 647 999	-424 881
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 647 999	-424 881
ÅRETS KASSAFLÖDE	86 771	104 727
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 804 636	5 699 909
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 891 407	5 804 636

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Båtbyggaren är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. 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, el, 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	0,88 %
Yttertak	2,38 - 15,09 %
Fasader	2,38 - 3,94 %
Balkonger	2,38 - 3,94 %
Fönster	2,11 %
Stamledningar VA	2,74 %
Stamledningar Värme	1,44 %
Styr & övervakning	8,23 %
Ventilation	22,63 %
El	2,74 - 5,00 %
Hissar	10,00 - 30,18 %
Installationer	20,00 %

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	7 910 304	7 533 504
Rabatter p-platser/garage	-53 546	0
Rabatter p-platser/garage moms	-1 227	0
Hysesintäkter lokaler, moms	261 768	257 712
Hysesintäkter garage	1 313 931	1 257 165
Hysesintäkter garage, moms	30 432	28 980
Hysesintäkter förråd	8 500	7 344
Deb. fastighetsskatt, moms	115 296	102 396
Intäkter kabel-TV	110 970	125 760
Varmvatten, moms	230 152	237 385
El	0	6 677
El, moms	677 382	687 181
Elintäkter laddstolpe	0	21 012
Elintäkter laddstolpe moms	44 554	55 863
Gemensamhetslokal	17 000	12 900
Påminnelseavgift	600	1 200
Dröjsmålsränta	148	228
Pantsättningsavgift	24 608	26 588
Överlåtelseavgift	36 628	33 262
Administrativ avgift, moms	588	98
Administrativ avgift	3 528	1 666
Andrahandsuthyrning	22 295	20 195
Vidarefakturerade kostnader	7 074	26 611
Öres- och kronutjämning	10	2
Summa	10 760 995	10 443 729

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	53 820	0
Återvunnen moms	380 700	0
Summa	434 520	0

Återvunnen moms. Med anledning av dom i högsta förvaltningsdomstolen 2025 har bostadsrättsföreningen givits möjlighet att återfå felaktig betald moms upp till sju år retroaktivt. SBC har genomfört omprövningen mot Skattemyndigheten.

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	223 168	228 767
Fastighetsskötsel utöver avtal	18 984	14 743
Fastighetsskötsel gård enl avtal	120 699	117 439
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	10 471	28 263
Larm och bevakning	0	431
Städning enligt avtal	241 413	236 789
Städning utöver avtal	12 302	27 205
Besiktningar	6 060	8 780
Hissbesiktning	15 524	15 281
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	42 734	0
Brandskydd	21 400	140 069
Myndighetstillsyn	2 900	2 820
Gårdkostnader	0	654
Gemensamma utrymmen	19 347	6 237
Sophantering	0	6 360
Snöröjning/sandning	96 747	95 512
Serviceavtal	283 323	215 448
Serviceavtal, hissar	958	0
Mattvätt/Hyrmattor	39 149	39 131
Förbrukningsmaterial	5 201	48 369
Summa	1 160 380	1 232 298

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Installationer	7 273	0
Tvättstuga	44 573	6 542
Sophantering/återvinning	1 681	0
Dörrar och lås/porttele	72 058	31 974
Övriga gemensamma utrymmen	22 783	12 129
VVS	59 606	111 144
Värmeanläggning/undercentral	3 616	0
Ventilation	30 360	18 023
Elinstallationer	119 837	30 357
Tele/TV/bredband/porttelefon	13 916	0
Hissar	82 057	69 009
Tak	26 676	0
Fasader	10 456	0
Balkonger/altaner	7 470	650
Mark/gård/utemiljö	2 562	0
Garage/parkering	17 443	37 082
Vattenskada	80 734	11 925
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 264
Summa	603 101	332 100

Två lägenheter har haft vattenskador. Båda orsakade av att vattenanslutning till kylskåp/ismaskin har brutit.

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	277 834	0
Källare	0	412 952
Sophantering/återvinning	149 061	0
VVS	0	78 007
Ventilation	38 516	0
Elinstallationer	0	374 809
Hiss	0	616 816
Garage/parkering	908 075	0
Summa	1 373 485	1 482 584

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	1 468 338	1 419 044
Uppvärmning	209 915	197 197
Vatten	360 655	341 738
Sophämtning/renhållning	480 986	482 818
Summa	2 519 894	2 440 796

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	234 729	208 275
Självrisk	0	26 764
Tomträttsavgäld	1 501 700	1 501 700
Kabel-TV	82 113	82 354
Bredband	109 534	126 159
Fastighetsskatt	366 090	322 450
Korr. fastighetsskatt	0	-153 732
Summa	2 294 165	2 113 970

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	6 146	10 686
Tele- och datakommunikation	17 460	21 870
Juridiska åtgärder	23 304	0
Inkassokostnader	1 716	3 559
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	18
Revisionsarvoden extern revisor	28 124	24 625
Revisionsarvoden internrevisor	4 500	0
Styrelseomkostnader	6 062	10 320
Fritids och trivselkostnader	18 838	991
Föreningskostnader	10 602	24 694
Förvaltningsarvode enl avtal	267 167	273 944
Överlåtelsekostnad	22 156	40 498
Pantsättningskostnad	21 431	29 211
Korttidsinventarier	12 586	71 184
Administration	15 911	38 965
Konsultkostnader	33 452	16 840
Vidarefakturerade kostnader	475	0
Bostadsrätterna Sverige	8 760	8 760
Föreningsavgifter	9 450	9 450
Summa	508 142	585 614

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	218 000	213 995
Löner till kollektivanst	6 000	0
Boka om till 6421	0	11 250
Övriga arvoden	-4 000	4 000
Arbetsgivaravgifter	34 278	35 661
Summa	254 278	264 906

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 028 557	1 107 482
Dröjsmålsränta	399	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	-8 644	0
Summa	1 020 312	1 107 482

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	479 669 602	479 415 118
Omklassificering laddstolpar	-568 187	0
Årets inköp	248 012	254 483
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	479 349 427	479 669 602
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-45 523 315	-41 092 733
Omklassificering laddstolpar	168 142	0
Årets avskrivning	-7 899 313	-4 430 582
Utgående ackumulerad avskrivning	-53 254 485	-45 523 315
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	426 094 942	434 146 287
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	305 200 000	283 000 000
Taxeringsvärde mark	233 135 000	288 240 000
Summa	538 335 000	571 240 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 570	72 570
Omklassificering laddstolpar	568 187	0
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	640 757	72 570
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-72 570	-72 570
Omklassificering laddstolpar	-168 142	0
Årets avskrivning	-113 628	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-354 340	-72 570
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	286 417	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	346 819	323 597
Momsavräkning	84 484	61 387
Transaktionskonto	2 373 053	1 768 645
Borgo räntekonto	1 057 380	1 065 143
Summa	3 861 736	3 218 772

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	298 417	176 208
Förutbet försäkr premier	79 622	75 489
Förutbet kabel-TV	20 583	20 904
Förutbet tomträttsavgäld	375 425	375 425
Förutbet bredband	25 640	31 928
Upplupna intäkter	97 820	89 484
Upplupna ränteintäkter	35 677	35 677
Summa	933 184	805 115

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-30	0,90 %	1 966 970	1 966 970
Stadshypotek	löst			10 412 500
Stadshypotek	2026-03-30	1,03 %	18 135 720	18 135 720
Stadshypotek	löst			10 235 499
Stadshypotek	2026-03-30	0,90 %	2 689 280	2 689 280
Stadshypotek	2028-01-30	3,66 %	9 119 000	9 119 000
Stadshypotek	löst			8 075 119
Stadshypotek	2029-09-01	2,93 %	7 075 119	
Stadshypotek	2027-10-30	2,52 %	10 000 000	
Stadshypotek	2029-10-30	2,79 %	10 000 000	
Summa			58 986 089	60 634 088
Varav kortfristig del			22 791 970	28 723 118

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 361 089 kr.

Styrelsen amorterar årligen 125 000 kronor på lån som togs i samband med bergvärmeinstallationen. Efter bokslutet för varje räkenskapsår fattar styrelsen beslut om en eventuell extraamortering. I samband med omläggning av lån 2026-03-30 kommer 791 970 kronor att amorteras.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	22 645	15 103
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	439	0
Uppl kostnad Städning entrepr	20 661	20 174
Uppl kostn el	196 078	154 475
Uppl kostnad Värme	31 986	25 296
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	30 000
Uppl kostn räntor	142 226	92 967
Uppl kostn vatten	84 160	76 318
Uppl kostnad arvoden	4 000	8 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	460	2 671
Förutbet hyror/avgifter	907 238	813 939
Beräkn arvode revision	4 500	0
Summa	1 444 393	1 239 443

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	62 475 000	62 475 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts. Styrelsen har dessutom beslutat om extraamortering på 791 970 kronor i samband med omläggning av lån 2026-03-30

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Deepika Singh
Ledamot vald till stämma 2027

Eva Maria Johansson
Ordförande vald till stämma 2026

Kenneth Harry Johansson
Ledamot vald till stämma 2027

Kjell Persson
Ledamot vald till stämma 2026

Marika Laurén
Ledamot vald till stämma 2026

Roger Branthammer
Ledamot vald till stämma 2026

Roger Wikström
Ledamot vald till stämma 2026

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

Per Engzells Revision AB
Per Engzell
Extern revisor

brf Båtbyggaren
Ulrica Engbrink
FöreningsvaldRevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 13:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2026 08:05

DOCUMENT ID:

Skt70F0pZg

ENVELOPE ID:

B1YmdYd6Wg-Skt70F0pZg

DOCUMENT NAME:

Brf Båtbyggaren, 716421-2172 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

25 pages

SHA-512:

52b6b678ce2897aa76b9dd9a813507a12e669d40b91037d56a690cbb6cdd18e356e0e32e57606498666adb897dff3828b3b360c4208f91ffa7eba4a911c1a0a1

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. MARIKA LAURÉN marika.lauren@skanska.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 08:09 24.04.2026 08:08	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.19.177
2. Eva Maria Johansson eva@gejo.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 08:41 24.04.2026 08:40	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.19.160
3. KJELL PERSSON kjell.persson5312@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 08:50 24.04.2026 08:31	eID Low	Swedish BankID IP: 185.183.146.18
4. Kenneth Harry Johansson kenneth.1.johansson@outlook.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 08:55 24.04.2026 08:53	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.19.168
5. DEEPIKA SINGH deepika.sto@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 09:39 24.04.2026 09:36	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.19.167
6. ROGER BRANTHAMMER roger.branthammer@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 09:46 24.04.2026 09:44	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.80.169
7. ROGER WIKSTRÖM roger.wikstrom@ownit.nu	 Signed Authenticated	24.04.2026 11:27 24.04.2026 11:25	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.229.106
8. ULRICA ENGBRINK ulrica.engbrink@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 13:40 24.04.2026 13:39	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.47
9. Per Engzell per@engzellrevision.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 13:52 24.04.2026 13:50	eID Low	Swedish BankID IP: 46.22.125.130

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

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 Bostadsrättsföreningen Båtbyggaren, org.nr 716421-2172

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Båtbyggaren 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Båtbyggaren för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 betryggande 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Ulrika Engbrink
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 13:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2026 08:05

DOCUMENT ID:

SkYQdYOA-l

ENVELOPE ID:

r1YQOtdabe-SkYQdYOA-l

DOCUMENT NAME:

Rev.ber. Brf Båtbyggaren 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

56ef84b65279012a1699ec9a39a41dd48d7b1ca582deb
0e642bee8734a99a093a4afb4977888430ae33fd5c7429
573960c8f2075b03d10d6d894a6a8ca08919f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULRIKA ENGBRINK	Signed	24.04.2026 13:39	eID	Swedish BankID
ulrica.engbrink@gmail.com	Authenticated	24.04.2026 13:37	Low	IP: 172.226.49.37
2. Per Engzell	Signed	24.04.2026 13:53	eID	Swedish BankID
per@engzellrevision.se	Authenticated	24.04.2026 13:52	Low	IP: 46.22.125.130

* 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