

Årsredovisning

2024

Bostadsrättsföreningen Båtturen 1

(org nr 769623-7242)



BRF BÅTTUREN 1

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Båtturen 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder och lokaler till medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-04-18.

Ekonomisk plan

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2015-10-27.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2015-02-28 fastigheten Båtturen 1 i Stockholms kommun från HG7 Nord AB. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Fastigheten består av två flerbostadshus med fyra till fem våningar med totalt 45 lägenheter, adress Sjöfartsgatan 6 och 8 samt Hammarbyterrassen 7. Bostadsarean uppgår till 3 768 kvm.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 228 800 tkr varav 125 800 tkr avser byggnad och 103 000 tkr avser mark. Fastighetens värdeår är 2015 respektive 2019. Fastigheten är befriad från fastighetsavgift i 15 år (t o m 2030 respektive 2034).

Fastighetsförsäkring

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Samfällighetsföreningar och gemensamhetsanläggningar

Linjefarten samfällighetsförening driver och administrerar gården, miljörum, miljöstation och växter (Linjefarten GA:3). Deltagande föreningar är Linjefarten 1, Linjefarten 2 och Båtturen 1 med respektive andelstal 41,9% 33,9% och 24,2%.

Sjöstadens Västra Sopsug Samfällighetsförening driver och administrerar sopsug (Mårtensdal GA:1 Sopsugsanläggning).

Nyttjanderättsavtal

Brf Båtturen 1 har rätt att nyttja de gemensamma lokalerna (möteslokal/aktivitetsrum, biograf, gymnanläggning, bastu och hundspa) som finns i Brf Linjefarten 2 fastighet.

Garageplatser hyrs ut av Brf Linjefarten 2.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 69 (69) medlemmar. Under året har 4 (6) överlåtelse skett.

Styrelsen

Styrelsen har efter extra föreningsstämma 2024-06-25 haft följande sammansättning

Ledamöter

Christina Waker	ordförande
Gabriella Johansson	kassör
Daniel Unnermark	
Peter Franzén	
Kevin Palmi	

Suppleanter

Lars-Göran Birgne
Per-Ola Bergstedt

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanstaden inklusive det konstituerande mötet efter stämman.

Externrevisor

Daniel Boström, auktoriserad revisor, BL Revision AB.

Valberedning

Anders Vidlund
Seth Ericson

Viktiga händelser under året

Nedan följer en sammanfattning av viktiga händelser 2024 som påverkat föreningens verksamhet och ekonomi. Utöver vad som framgår nedan finns inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut att redovisa.

Underhållsåtgärder

Under året har föreningen genomfört flera viktiga underhållsåtgärder. Utebelysningen på innergården har reparerats, golvet i korridorer och cykel/vagnsförråd på våning -1 har behandlats för att binda damm, ny ventilation har installerats i förrådsutrymmena och brandskyddsåtgärder genom översyn av rökluckorna utförts. Utebelysningen har bidragit till en trivsam och ljus miljö på innergården. Den nya ventilationen säkerställer god luftfuktighet och luftkvalitet på våningsplan -1. Brandsäkerhet är ett kontinuerligt och viktigt arbete för föreningen. Inga större underhållsåtgärder är planerade för de kommande fem åren.

Ekonomi

Avgifterna för medlemmarna höjdes med 20 % i januari 2024 för att täcka ökade kostnader och säkerställa en stabil ekonomisk situation. En extra amortering om 1 500 tkr har förbättrat föreningens räntekänslighet.

Övriga viktiga händelser

I maj 2024 färdigställdes föreningens gästlägenhet och invigningen hölls i samband med den ordinarie föreningsstämman den 27 maj 2024.

I november 2024 överklagade styrelsen Stadsbyggnadskontorets beslut att bevilja bygglovsansökan avseende takterrasser på fastigheten Båtturen 2 mot vår innergård. Länsstyrelsen Stockholm beslutade i mars 2025 att avslå överklagandet.

Styrelsen har i januari 2025 lämnat in en begäran om omprövning av beslut om fastighetsavgift gällande Officinen till Skatteverket.

Kommentar till föreningens resultat och nyckeltal

Föreningen tar ut årsavgifter för att täcka föreningens löpande kostnader för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens lån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt föreningens underhållsplan.

Föreningen har höga avskrivningar pga att föreningen är nybildad, vilket medför att årets resultat efter lagstadgade avskrivningar är negativt. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde och likvida medel uppgick per 2024-12-31 till 2 387 290 kr. Dessa medel utgör en buffet som kan användas till att finansiera löpande reparationer och underhållsåtgärder.

Föreningen har en underhållsplan för framtida underhållsprojekt. Genom en kombination av eget sparande och amortering skapar föreningen ett ekonomisk utrymme i framtiden så att byggnader, anläggningar och mark kan förbli i gott skick. Föreningen har inga stora underhållsåtgärder inplanerade för den kommande 5-årsperioden.

Föreningen har per 2024-12-31 räntebärande lån om 27,6 (29,2) miljoner kronor. Skuldsättningen per kvm uppgick till 7327 kronor. Vid en förändring av räntan med 1 % ökar/minskar föreningens räntekostnader med 276 000 kronor per år, vilket motsvarar en genomsnittlig förändring av månadsavgiften per bostadsrättslägenhet med 511 kronor per månad.

Föreningens låneräntor har villkorsändrats under 2024 vilket har påverkat föreningens räntekostnader positivt.

Föreningens energikostnader uppgick 2024 till 625 958 kronor, vilket motsvarar 166 kronor per kvm. Huvuddelen av föreningens energikostnader avser vatten/avlopp och uppvärmning.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 114	2 640	2 474	2 500
Resultat efter finansiella poster	-1 193	-1 389	-1 173	-1 284
Soliditet (%)	89,84	89,24	89,37	89,37
Skuldränta (%)	3,30	2,03	1,04	0,83
Årets resultat exkl avskrivningar	295	187	403	260
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	824	687	654	654
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 327	7 757	7 790	7 824
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 327	7 757	7 790	7 824
Sparande per kvm (kr/kvm)	118	107	124	82
Räntekänslighet (%)	8,89	11,29	11,91	11,96
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	166	179	151	133
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,99	98,01	99,61	98,58

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till boarea av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	266 845 000	1 726 954	-7 269 215	-1 388 578	259 914 161
Disposition av föregående års resultat:		285 799	-1 674 377	1 388 578	0
Årets resultat				-1 192 589	-1 192 589
Belopp vid årets utgång	266 845 000	2 012 753	-8 943 592	-1 192 589	258 721 572

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 943 592
årets förlust	-1 192 589
	-10 136 181

behandlas så att	
avsättning ska ske till fond för yttre underhåll	500 000
ianspråk fond för yttre underhåll	-110 904
i ny räkning överföres	-10 525 277
	-10 136 181

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1	-2024-12-31	-2023-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 114 158	2 640 111
Summa rörelseintäkter		3 114 158	2 640 111
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 551 762	-1 554 669
Övriga externa kostnader	4	-168 428	-127 543
Personalkostnader	5	-148 980	-137 991
Avskrivningar		-1 557 311	-1 575 905
Summa rörelsekostnader		-3 426 481	-3 396 108
Rörelseresultat		-312 323	-755 997
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		85 168	2 884
Räntekostnader och liknande resultatposter		-965 434	-635 465
Summa finansiella poster		-880 266	-632 581
Resultat efter finansiella poster		-1 192 589	-1 388 578
Årets resultat		-1 192 589	-1 388 578

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	285 373 566	286 917 666
Inventarier, verktyg och installationer	7	13 211	26 422
Summa materiella anläggningstillgångar		285 386 777	286 944 088
Summa anläggningstillgångar		285 386 777	286 944 088
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 560	24 560
Övriga fordringar	8	635 001	3 045 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	147 404	108 009
Summa kortfristiga fordringar		806 965	3 178 152
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 779 011	1 137 891
Summa kassa och bank		1 779 011	1 137 891
Summa omsättningstillgångar		2 585 976	4 316 043
SUMMA TILLGÅNGAR		287 972 753	291 260 131

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		266 845 000	266 845 000
Fond för yttre underhåll		2 012 753	1 726 954
Summa bundet eget kapital		268 857 753	268 571 954
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 943 592	-7 269 215
Årets resultat		-1 192 589	-1 388 578
Summa fritt eget kapital		-10 136 181	-8 657 793
Summa eget kapital		258 721 572	259 914 161
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	15 551 862	5 100 000
Summa långfristiga skulder		15 551 862	5 100 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	12 055 000	24 127 500
Leverantörsskulder		185 143	297 788
Skatteskulder		15 890	0
Övriga skulder		1 054 615	1 063 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	388 671	757 658
Summa kortfristiga skulder		13 699 319	26 245 970
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		287 972 753	291 260 131

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 192 589	-1 388 578
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 557 311	1 575 905
Förändring skatteskuld/fordran		15 890	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		380 612	187 327
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-24 460	5 809
Förändring av leverantörsskulder		-112 645	101 584
Förändring av kortfristiga skulder		-377 395	300 236
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-133 888	594 956
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitutet		-1 620 638	-126 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 620 638	-126 000
Årets kassaflöde		-1 754 526	468 956
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 141 816	3 672 860
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	12	2 387 290	4 141 816

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Rörelsens intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter	3 105 217	2 587 681
Avgifter andrahandsuthyrning	0	3 062
Övriga intäkter	8 940	49 369
	3 114 157	2 640 112

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetskötsel	144 814	79 801
Bevakningskostnader	12 478	13 137
Städkostnader	78 709	67 279
Hyra av entrémattor	14 949	15 021
Hissbesiktning	22 235	21 533
Portar	18 257	4 884
Besiktningkostnader	4 500	748
Gemensamhetsanläggning	193 931	189 060
Reparationer	40 888	45 755
Hissreparationer	31 636	1 149
Planerat underhåll	110 904	214 201
Fastighetsel	140 299	122 659
Uppvärmning	347 791	355 172
Vatten/avlopp	137 868	196 807
Avfallshantering samfällighet sopsug	49 641	47 276
Försäkringskostnader	51 657	53 274
Kabel-TV/Bredband	116 630	108 755
Övriga driftskostnader	25 535	0
Serviceavgift	6 248	15 978
Förbrukningsinventarier	0	2 180
Förbrukningsmaterial	2 792	0
	1 551 762	1 554 669

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-12-31	-2023-12-31
Fastighetsskatt	31 080	0
Hemsida	7 500	7 500
Porto	3 335	3 280
Föreningsgemensamma kostnader	8 785	19 628
Revisionsarvode	26 719	25 938
Ekonomisk förvaltning	60 013	54 993
Juridisk konsultation	16 275	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 900	5 810
Övriga poster	8 821	10 394
	168 428	127 543

Not 5 Personalkostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-12-31	-2023-12-31
Styrelsearvode	114 600	105 000
Sociala avgifter	34 380	32 991
	148 980	137 991

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	181 677 730	181 677 730
Ingående anskaffningsvärde mark	117 424 408	117 424 408
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	299 102 138	299 102 138
Ingående avskrivningar	-12 184 472	-10 640 372
Årets avskrivningar	-1 544 100	-1 544 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 728 572	-12 184 472
Utgående redovisat värde	285 373 566	286 917 666
Taxeringsvärden byggnader	125 800 000	125 800 000
Taxeringsvärden mark	103 000 000	103 000 000
	228 800 000	228 800 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 017	159 017
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 017	159 017
Ingående avskrivningar	-132 595	-100 790
Årets avskrivningar	-13 211	-31 805
Utgående ackumulerade avskrivningar	-145 806	-132 595
Utgående redovisat värde	13 211	26 422

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	26 722	41 658
Avräkningskonto förvaltare	608 279	896 167
Fasträntekonto förvaltare	0	2 107 758
	635 001	3 045 583

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	61 132	56 353
Bredband	9 360	8 910
Samfällighetsavgift	42 953	0
Ekonomisk förvaltning	14 620	13 969
Fastighetsskötsel	0	12 367
Kabel TV	10 454	10 003
Serviceavtal/drift porttelefoner	7 055	6 407
Nyckelavtal	1 830	0
	147 404	108 009

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2,922	2025-03-28	6 840 000	6 840 000
Stadshypotek	2,450	2028-09-30	12 012 962	12 127 500
Stadshypotek	2,390	2026-09-30	3 653 900	5 160 000
Stadshypotek	2,200	2025-03-30	5 100 000	5 100 000
			27 606 862	29 227 500
Kortfristig skuld			12 055 000	24 127 500

Föreningen har två lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår 2025 varför det i bokslutet redovisas som kortfristig skuld. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånet kommer att förlängas vid förfall.

Specifikation kortfristig skuld:

Planenlig amortering 115 000 kr.

lån som förfaller inom ett år kronor 11 940 000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	555	63 212
Styrelsearvoden	103 962	201 600
Sociala avgifter	37 233	63 343
Fastighetsel	18 459	14 135
Fjärrvärme	44 131	54 296
Vatten/avlopp	0	107 754
OVK besiktning Samfälligheten	22 945	0
Förutbetalda avgifter/hyror	137 701	252 799
Porttelefon	0	518
Juridisk konsultation	16 275	0
Reparationer	7 410	0
	388 671	757 657

Not 12 Likvida medel kassaflöde

	2024-12-31	2023-12-31
Klientkonto förvaltare	608 279	896 167
Banktillgodohavanden	1 779 011	1 137 891
Fasträntekonto förvaltare	0	2 107 758
	2 387 290	4 141 816

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	34 200 000	34 200 000
	34 200 000	34 200 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Christina Waker
Ordförande

Gabriella Johansson

Peter Franzén

Daniel Unnermark

Kevin Palmi

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Daniel Boström
Auktoriserad revisor
BL Revision AB







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Båtturen_1.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-08 19:51:03

Dokumentet är undertecknat av:

 Christina Maria Waker (19630321XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-05 18:08:12
 Lars Daniel Andreas Boström (19850609XXXX) Revisor	2025-05-08 19:51:03
 PETER FERNANDO FRANZÉN (19801127XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-07 19:48:44
 KEVIN PALMI (19920422XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-04 13:21:22
 Daniel Alexander Unnermark (19870309XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-07 09:16:27
 Maria Gabriella Johansson (19660921XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-02 22:27:19



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Båtturen_1.pdf (973557 byte)

DD8EC690923E39D60F73DDC1077BE91D725397C8B13EB04554610538C35E28F40F1812A2FE147EFC8D29
F8B2AA7EAC370C91D1457FB73203D648188A8B26D5DD

<https://esign.summera.support/verify>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Båtturen 1

Org.nr. 769623-7242

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Båtturen 1 för år 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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, förfalskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Båtturen 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-08 19:53:15

Dokumentet är undertecknat av:

 Lars Daniel Andreas Boström (19850609XXXX) Revisor

2025-05-08 19:53:15



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (195095 byte)

88F096E34325529D91614850F256A8C5273658EBBC68F5E41DC3F5B0A35FB2E73D2FB38B861DA41548AB
77FE303F64E7DF0A761A9E37FA1FF44CEE6E3E97BE61

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support