

Årsredovisning

2025

Bostadsrättsföreningen Båtturen 1

(org nr 769623-7242)



BRF BÅTTUREN 1

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Båtturen 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. 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 204 600 tkr varav 122 000 tkr avser byggnad och 82 600 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

Linjefartens 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, gymanläggning, 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 underhållsplan som uppdateras löpande med förändringar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 70 (69) medlemmar. Under året har 9 (4) överlåtelser skett.

Styrelsen

Styrelsen har efter föreningsstämma 2025-05-27 haft följande sammansättning

Ledamöter

Christina Waker	ordförande
Gabriella Johansson	kassör
Lars-Göran Birgne	
Daniel Unnermark	avgått under året
Alen Stukan	

Suppleanter

Jenny Barck
Pontus Mannestig

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanstaden inklusive det konstituerande mötet efter stämman.

Externrevisor

Daniel Boström, auktoriserad revisor, BL Revision AB.

Valberedning

Anders Vidlund
Seth Ericson
Eva Rosenberg

Viktiga händelser under året

Nedan följer en sammanfattning av viktiga händelser 2025 som påverkat föreningens verksamhet och ekonomi.

Underhållsåtgärder

Under året har föreningen genomfört flera betydande åtgärder för att upprätthålla fastighetens funktion och värde. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts i Officinen, och ventilationsrengöring har genomförts i Tryckeriet och Magasinet med efterföljande åtgärder. Därutöver har en övergripande fastighetsbesiktning av Officinen genomförts.

Taksäkerheten har förbättrats genom montering av vajersystem. Vidare har takarbeten genomförts, inkluderande tätning av avluftsstosar och GrönFri-behandling av tak. Dagvattenbrunnen på brandgatan har spolats och pumpar i Tryckeriet har setts över och kompletterats för att förbättra driften.

Golvvärmesystemet har uppgraderats genom utbyte av nödvändiga komponenter och införande av rutiner för årlig egenkontroll samt återkommande uppföljning vart tredje år.

Brandskyddet har förstärkts genom service av rökluckor, installation av automatisk stängningsanordning för branddörr samt fastställande av en brandskyddspolicy med utsedd brandskyddsansvarig.

Övriga åtgärder omfattar uppdatering av passersystemet till SafeTeam samt fortsatt arbete med skadedjursbekämpning.

Ekonomi

Föreningen har omsatt två lån om totalt 11,94 miljoner kronor med ett års bindningstid och genomfört en extra amortering om 500 000 kronor utöver planenlig amortering om 157 tkr. Föreningens skuldsättningsgrad har därmed sänkts ytterligare, med bibehållen god kassa. Styrelsen har beslutat att byta ekonomisk förvaltare till Nabo från 1 januari 2026, vilket innebär att avtalet med Fastum avslutats. Budget för 2026 har fastställts utan höjning av medlemsavgifter.

Övriga viktiga händelser

Föreningens överklagande av bygglovsbeslutet avseende takterrasser på fastigheten Båtturen 2 avlogs under 2025.

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 negativt kassaflöde och likvida medel uppgick per 2025-12-31 till 2 306 618 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 2025-12-31 räntebärande lån om 26,95 (27,6) miljoner kronor. Skuldsättningen per kvm uppgick till 7 152 kronor.

Föreningens energikostnader uppgick 2025 till 735 455 kronor, vilket motsvarar 195 kronor per kvm. Huvuddelen av föreningens energikostnader avser vatten/avlopp och uppvärmning.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 198	3 114	2 640	2 474
Resultat efter finansiella poster	-1 302	-1 193	-1 389	-1 173
Soliditet (%)	89,87	89,84	89,24	89,37
Skuldränta (%)	2,35	3,30	2,03	1,04
Årets resultat exkl avskrivningar	255	295	187	403
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	824	824	687	654
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 152	7 327	7 757	7 790
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 152	7 327	7 757	7 790
Sparande per kvm (kr/kvm)	131	126	107	124
Räntekänslighet (%)	8,68	8,89	11,29	11,91
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	195	166	179	151
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,09	99,71	99,99	99,98

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	2 012 753	-8 943 592	-1 192 589	258 721 572
Disposition av föregående års resultat:		389 096	-1 581 685	1 192 589	0
Årets resultat				-1 302 142	-1 302 142
Belopp vid årets utgång	266 845 000	2 401 849	-10 525 277	-1 302 142	257 419 430

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 525 277
årets förlust	-1 302 142
	-11 827 419

behandlas så att avsättning ska ske till fond för yttre underhåll	500 000
ianspråk fond för yttre underhåll	-237 039
i ny räkning överföres	-12 090 380
	-11 827 419

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 198 396	3 114 158
Summa rörelseintäkter		3 198 396	3 114 158
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 015 153	-1 551 762
Övriga externa kostnader	4	-124 628	-168 428
Personalkostnader	5	-146 926	-148 980
Avskrivningar		-1 557 311	-1 557 311
Summa rörelsekostnader		-3 844 018	-3 426 481
Rörelseresultat		-645 622	-312 323
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 655	85 168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-682 175	-965 434
Summa finansiella poster		-656 520	-880 266
Resultat efter finansiella poster		-1 302 142	-1 192 589
Årets resultat		-1 302 142	-1 192 589

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	283 829 466	285 373 566
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	13 211
Summa materiella anläggningstillgångar		283 829 466	285 386 777

Summa anläggningstillgångar

283 829 466

285 386 777

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		24 560	24 560
Övriga fordringar	8	616 682	635 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	248 593	147 404
Summa kortfristiga fordringar		889 835	806 965

Kassa och bank

Kassa och bank		1 701 761	1 779 011
Summa kassa och bank		1 701 761	1 779 011
Summa omsättningstillgångar		2 591 596	2 585 976

SUMMA TILLGÅNGAR

286 421 062

287 972 753

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

266 845 000

266 845 000

Fond för yttre underhåll

2 401 849

2 012 753

Summa bundet eget kapital

269 246 849

268 857 753

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-10 525 277

-8 943 592

Årets resultat

-1 302 142

-1 192 589

Summa fritt eget kapital

-11 827 419

-10 136 181

Summa eget kapital

257 419 430

258 721 572

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

11 772 506

15 551 862

Summa långfristiga skulder

11 772 506

15 551 862

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

15 177 528

12 055 000

Leverantörsskulder

506 602

185 143

Skatteskulder

0

15 890

Övriga skulder

1 054 735

1 054 615

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

490 261

388 671

Summa kortfristiga skulder

17 229 126

13 699 319

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

286 421 062

287 972 753

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 302 142	-1 192 589
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 557 311	1 557 311
Förändring skatteskuld/fordran		-15 890	15 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		239 279	380 612
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-86 292	-24 460
Förändring av leverantörsskulder		321 459	-112 645
Förändring av kortfristiga skulder		101 710	-377 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten		576 156	-133 888
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitutet		-656 828	-1 620 638
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-656 828	-1 620 638
Årets kassaflöde		-80 672	-1 754 526
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 387 290	4 141 816
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	12	2 306 618	2 387 290

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

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter	3 105 217	3 105 217
Övriga intäkter	93 180	8 940
	3 198 397	3 114 157

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	129 756	144 814
Bevakningskostnader	0	12 478
Städkostnader	83 143	78 709
Hyra av entrémattor	13 341	14 949
Hissbesiktning	22 395	22 235
Portar	13 958	18 257
Besiktningkostnader	22 496	4 500
Gemensamhetsanläggning	111 076	193 931
Reparationer	198 821	40 888
Hissreparationer	71 591	31 636
Planerat underhåll	237 039	110 904
Fastighetsel	160 678	140 299
Uppvärmning	338 803	347 791
Vatten/avlopp	235 974	137 868
Avfallshantering samfällighet sopsug	49 640	49 641
Försäkringskostnader	56 429	51 657
Kabel-TV/Bredband	125 029	116 630
Övriga driftskostnader	0	25 535
Serviceavgift	11 250	6 248
Förbrukningsinventarier	19 614	0
Förbrukningsmaterial	1 280	2 792
Vidarefakturerade kostnader	57 673	0
Systematiskt brandskyddsarbete	55 167	0
	2 015 153	1 551 762

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Fastighetsskatt	-31 080	31 080
Hemsida	0	7 500
Porto	2 625	3 335
Föreningsgemensamma kostnader	0	8 785
Revisionsarvode	27 000	26 719
Ekonomisk förvaltning	61 951	60 013
Juridisk konsultation	0	16 275
Teknisk förvaltning	41 562	0
Medlems-/föreningsavgifter	9 838	5 900
Övriga poster	12 732	8 821
	124 628	168 428

Not 5 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Styrelsearvode	117 600	114 600
Sociala avgifter	29 326	34 380
	146 926	148 980

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
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	-13 728 572	-12 184 472
Årets avskrivningar	-1 544 100	-1 544 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 272 672	-13 728 572
Utgående redovisat värde	283 829 466	285 373 566
Taxeringsvärden byggnader	122 000 000	125 800 000
Taxeringsvärden mark	82 600 000	103 000 000
	204 600 000	228 800 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 017	159 017
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 017	159 017
Ingående avskrivningar	-145 806	-132 595
Årets avskrivningar	-13 211	-13 211
Utgående ackumulerade avskrivningar	-159 017	-145 806
Utgående redovisat värde	0	13 211

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 825	26 722
Avräkningskonto förvaltare	604 857	608 279
	616 682	635 001

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	62 073	61 132
Bredband	9 447	9 360
Samfällighetsavgift	98 676	42 953
Ekonomisk förvaltning	0	14 620
Kabel TV	11 664	10 454
Medlemsavgifter	5 310	0
Serviceavtal/drift porttelefoner	3 750	7 055
Nyckelavtal	0	1 830
Upplupna intäkter	57 673	0
	248 593	147 404

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,231	2026-03-30	6 340 000	6 840 000
Stadshypotek	2,450	2028-09-30	11 892 734	12 012 962
Stadshypotek	2,390	2026-09-30	3 617 300	3 653 900
Stadshypotek	2,234	2026-03-30	5 100 000	5 100 000
			26 950 034	27 606 862
Kortfristig skuld			15 177 528	12 055 000

Föreningen har tre lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår 2026 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 156 828 kr.

lån som förfaller inom ett år kronor 15 057 300 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	1 102	555
Styrelsearvoden	106 962	103 962
Sociala avgifter	33 607	37 233
Fastighetsel	18 611	18 459
Fjärrvärme	42 368	44 131
Vatten/avlopp	86 038	0
OVK besiktning Samfälligheten	0	22 945
Förutbetalda avgifter/hyror	201 573	137 701
Juridisk konsultation	0	16 275
Reparationer	0	7 410
	490 261	388 671

Not 12 Likvida medel kassaflöde

	2025-12-31	2024-12-31
Klientkonto förvaltare	403 289	608 279
Banktillgodohavanden	1 701 761	1 779 011
Klientmedelskonto ny ekonomisk förvaltare	201 568	0
	2 306 618	2 387 290

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I mars 2026 mottog föreningen en kravställan från konkursförvaltaren, daterad i januari, i konkursboet efter Oscar Properties Holding 2 AB i likvidation. Konkursförvaltaren grundar sitt krav på en överenskommelse daterad den 20 mars 2018.

Föreningen har upptagit en skuld i relation till ärendet, som redovisas under posten Övriga skulder. Beloppet har inte betalats ut eftersom föreningen har framställt motkrav och bestrider konkursförvaltarens krav i dess helhet. Bakgrunden är att flera avtalsenliga åtaganden inom entreprenaden och nyproduktionen inte fullgjordes av bolaget, vilket medfört att föreningen under en längre tid själv tvingats bekosta åtgärder av kvarstående brister och garantifel.

Ärendet bereds vidare, och föreningen inväntar kompletterande underlag från konkursförvaltaren.

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	34 200 000	34 200 000
	34 200 000	34 200 000

Årsredovisningen har beslutats 20 april 2026.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Christina Waker
Ordförande

Gabriella Johansson

Alen Stukan

Lars-Göran Birgne

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_2025_BRF_Båtturen_1.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-23 17:14:37

Dokumentet är undertecknat av:

 Alen Stukan (19900814XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-20 09:27:04
 Christina Maria Waker (19630321XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-20 09:13:32
 Lars Daniel Andreas Boström (19850609XXXX) Revisor	2026-04-23 17:14:36
 Maria Gabriella Johansson (19660921XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-20 22:15:05
 LARS-GÖRAN BIRGNE (19531023XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-20 09:28:32



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Båtturen_1.pdf (275474 byte)

C806E28C7C275645E7567590CD8D11816F705FAEF14B2611ED15CCB02D2FD5FC116304822FBA2B33DF5F
B4D76BC4CF61A2E3A13B168FAFDDB7A01282D18AB2A9

<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 2025.

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 2025 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 Standard 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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 2025 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 "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Revisorers 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 överträdelse 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: 2026-04-23 17:16:01

Dokumentet är undertecknat av:

 Lars Daniel Andreas Boström (19850609XXXX) Revisor

2026-04-23 17:16:01



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (224220 byte)

CCDCDCC05849BFC9DC98E6041713D1631BAFD9D1CE8627196D256226E9DE2CF9CCA54B60BD7728356128
E0648272C8C25DD669C4E80C2C981ED65F19E31CFBB4

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

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

