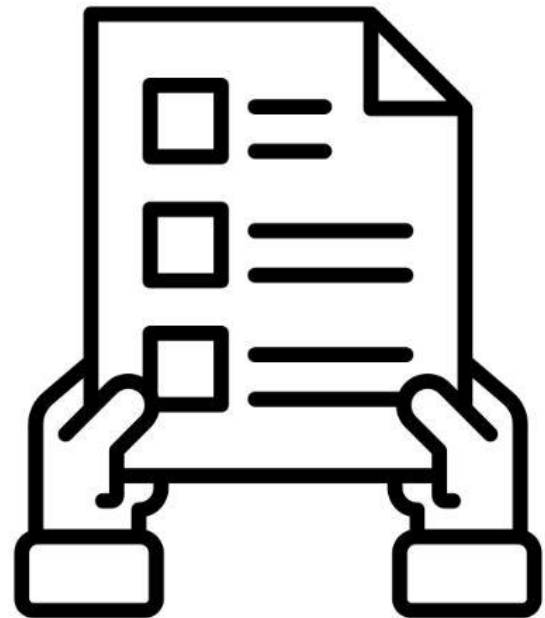


ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen
Båtsmannen
714000-0253



STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3

Ekonomi

Resultaträkning	4
Balansräkning – Tillgångar	5
Balansräkning – Eget kapital och skulder	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	13

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Båtsmannen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Båtsmannen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens fastighet 2:71 är bebyggd med 5 bostadshus på tillsammans 133 bostadslägenheter samt diverse lokaler i Gustavsberg, Värmdö. Föreningen äger marken.

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och köksskåp.	6 st
2 rum och kök.	55 st
3 rum och kök.	48 st
Summa	133 st

Styrelse, revisorer och valberedning

Ledamöter i styrelsen är

Sussy Hofbauer	Ordförande
Therese Erret	Ledamot
Mona Fred	Ledamot
Gunilla Härnberg	Ledamot
Cecilia Öhman	Ledamot
Marek Frajdenberg	Suppleant

Revisor

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

Valberedning

Caroline Auvinen
Ulla Staaf

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Vi hade en årsstämma den 8 juni 25 i vårt tält på gården.

Vi hade en extrastämma 30 november 25 gällande val av revisor, Karolina Lövström (Weaudit)

Under året har vi uppdaterat våra sopkärl i sophusen för bättre och lättare sopsortering vilket är 1 år tidigare än beräknat, vilket vi hoppas kommer påverka ekonomin positivt.

Vi har uppdaterat vår taksäkerhet med vajersystem enligt standard.

Vi har investerat i nya postboxar som blev ett krav från Postnord.

Vi har påbörjat uppdatering av vårt värmesystem genom att vi har bytt reglerutrustning.

Vi har uppdaterat med Prestos hjälp skyddsrumsmaterialet.

Vi har fortsatt samarbetet med Välkommen till Värmdö omkring trädgård och enklare vaktmästeri.

Vi har fortsatt samarbetet med Mileba för vår vinterväghållning.

Vi fortsätter våra brandsyner och där samarbetar vi med Brandsäkra.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdateras och följs.

Vår styrelse har ett väldigt bra samarbete och vi har delat upp alla uppgifter mellan oss.

Vi har fortsatt med ronderingar i alla portar med jämna mellanrum.

Styrelsen tackar för förtroendet som vi haft under året.

Föreningen har sitt säte i Gustavsberg.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, Den största orsaken till det negativa resultatet är framför allt avskrivningar samt ett återkommande underhållsbehov. Styrelsen gör bedömning att föreningen, trots förlusten, klarar av att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden men att vi precis som de flesta andra fastighetsägare, måste följa kostnadsutvecklingen och vid behov höja avgifterna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 292	7 893	6 358	6 322	5 756
Resultat efter finansiella poster	-3 760	-1 872	-4 490	-3 265	-2 151
Soliditet (%)	44,6	46,0	47,1	51,1	69,0
Räntekänslighet (%)	9	9	12	10	5
Elkostnad/m ² totalyta (kr)	54	39	60	38	17
Värmekostnad/m ² totalyta (kr)	140	141	128	122	121
Vattenkostnad/m ² totalyta (kr)	113	98	76	70	77
Energikostnad/m ² totalyta	308	278	264	231	214
Skuldsättning/m ² bostadsrättsyta (kr)	9 204	8 973	9 017	7 433	3 704
Skuldsättning/m ² totalyta (kr)	9 204	8 973	9 017	7 433	3 704
Årsavgifter/m ² bostadsrättsyta (kr)	1 020	971	777	777	700
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	91	94	97	96
Sparande/m ² totalyta (kr)	151	148	-138	93	186

Ytuppgifter: Totalytan och boytan är 7926 kvm.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivnings-/Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	515 000	64 090 058	1 560 000	-1 738 510	-1 977 053	62 449 495
Avsättning till fond för yttre underhåll			357 000	-357 000		0
Uppskrivningsfond		-4 524 585		4 524 585		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 977 053	1 977 053	0
Årets resultat					-3 759 941	-3 759 941
Belopp vid årets utgång	515 000	59 565 473	1 917 000	452 022	-3 759 941	58 689 554

Utgående balans reservfond: 106 000:-

Utgående balans uppskrivningsfond: 59 459 473:-

Under 2025 har avskrivning/omföring av uppskrivningsfonden till föreningens balanserade resultat ökat från fg år, detta för att ligga i rätt nivå med byggnadens bokförda värde.

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	452 023
Årets resultat	-3 759 941
	-3 307 918
Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	320 000
I ny räkning överföres	-3 627 918
	-3 307 918

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 292 307	7 893 088
Övriga rörelseintäkter		510 060	582 926
Summa rörelseintäkter		8 802 367	8 476 014
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 681 823	-4 393 812
Övriga externa kostnader	4	-619 815	-892 215
Personalkostnader	5	-398 624	-382 617
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 637 783	-2 817 516
Summa rörelsekostnader		-10 338 045	-8 486 160
Rörelseresultat		-1 535 678	-10 146
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 946	50 511
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 248 209	-2 017 418
Summa finansiella poster		-2 224 263	-1 966 907
Resultat efter finansiella poster		-3 759 941	-1 977 053
Resultat före skatt		-3 759 941	-1 977 053
Årets resultat		-3 759 941	-1 977 053

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	130 420 411	67 129 058
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Pågående nyanläggningar	8	0	65 256 646
Summa materiella anläggningstillgångar		130 420 411	132 385 704
Summa anläggningstillgångar		130 420 411	132 385 704
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 167	3 441
Övriga fordringar		136 293	133 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	163 659	71 565
Summa kortfristiga fordringar		302 119	208 021
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 410 478	2 587 266
Summa kassa och bank		2 410 478	2 587 266
Summa omsättningstillgångar		2 712 597	2 795 287
SUMMA TILLGÅNGAR		133 133 008	135 180 991

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		515 000	515 000
Uppskrivningsfond		59 459 473	63 984 058
Reservfond		106 000	106 000
Fond för yttre underhåll		1 917 000	1 560 000
Summa bundet eget kapital		61 997 473	66 165 058
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		452 023	-1 738 509
Årets resultat		-3 759 941	-1 977 053
Summa fritt eget kapital		-3 307 918	-3 715 562
Summa eget kapital		58 689 555	62 449 496
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	29 826 668	35 814 180
Summa långfristiga skulder		29 826 668	35 814 180
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	43 120 859	35 306 679
Leverantörsskulder		267 171	225 083
Skatteskulder		25 583	13 081
Övriga skulder		145 987	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 057 185	1 372 472
Summa kortfristiga skulder		44 616 785	36 917 315
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		133 133 008	135 180 991

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 759 941	-1 977 053
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 637 783	2 817 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		877 842	840 463
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 274	1 130
Förändring av kortfristiga fordringar		-95 372	-40 711
Förändring av leverantörsskulder		42 088	-229 067
Förändring av kortfristiga skulder		-156 797	-36 517
Kassaflöde från den löpande verksamheten		669 035	535 298
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 672 500	-582 795
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 672 500	-582 795
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		1 826 668	-350 832
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 826 668	-350 832
Årets kassaflöde		-176 797	-398 329
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 587 266	2 985 595
Likvida medel vid årets slut		2 410 469	2 587 266

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning i mindre företag (K3).

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar	50 år
Värme och sanitet VA	50 år
El	50 år
Ventilation	30 år
Fasad, fönster, balkong	40 år
Yttertak	40 år
Transport, hiss	30 år
Styr- och övervakning	20 år
Inventarier	5 år
Laddstolpar	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror redovisas som intäkt i den period de avser. Förskottsbetalda avgifter redovisas som förutbetalda intäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	8 082 576	7 697 760
Parkeringsplatser	134 700	129 800
Lokaluthyrning	18 000	11 400
Överlåtelseavgifter	29 295	24 501
Övriga intäkter	7 605	3 359
Avgift andrahandsupplåtelse	20 130	26 268
	8 292 306	7 893 088

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	1 112 844	1 118 297
Vatten	898 525	779 590
El	428 575	347 897
Bredband	332 792	342 467
Renhållning	344 929	315 178
Trapphusstädning	227 584	220 874
Snöröjning	115 985	173 482
Trädgårdsskötsel	63 144	85 200
Fastighetsförsäkring	107 373	84 619
Radonmätning	0	5 507
Brand-och skalskydd	116 044	3 527
Serviceavtal	18 571	26 184
Fastighetsavgift	229 292	216 790
Fastighetskötsel	14 958	25 609
Reparationer	353 670	312 965
Planerat underhåll	317 538	335 626
	4 681 824	4 393 812

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kontorskostnader	14 013	25 842
Revisionsarvode externrevisor	51 564	36 719
Arvode Ekonomisk förvaltning	95 740	92 281
Arvode Ekonomisk förvaltning beställningar	96 635	98 718
Övrigt förvaltningsarvode	43 976	45 593
Övriga externa kostnader	317 887	510 098
Advokat-, rättegångskostn	0	82 963
	619 815	892 214

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	332 526	319 733
Sociala kostnader	66 098	62 884
	398 624	382 617

Föreningen har inga fast anställda. Arvoderingar utgår till styrelse. Fastighetsskötare erhåller ersättning per timme.

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	63 340 058	63 340 058
Mark	3 145 000	3 145 000
Omklassificeringar	65 256 646	0
Utrangering	-7 749 986	0
Inköp	2 672 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 664 218	66 485 058
Ingående avskrivningar	-20 011 000	-17 225 734
Försäljningar/utrangeringar	7 142 827	0
Årets avskrivningar	-4 030 634	-2 785 266
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 898 807	-20 011 000
Ingående uppskrivningar mark	20 655 000	20 655 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	20 655 000	20 655 000
Utgående redovisat värde	130 420 411	67 129 058
Taxeringsvärden byggnader	93 000 000	81 000 000
Taxeringsvärden mark	35 000 000	38 000 000
	128 000 000	119 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	198 250	198 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	198 250	198 250
Ingående avskrivningar	-198 250	-166 000
Årets avskrivningar	0	-32 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-198 250	-198 250
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 256 646	64 673 851
Stambyte	0	582 795
Omklassificeringar	-65 256 646	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	65 256 646
Utgående redovisat värde	0	65 256 646

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	54 867	52 505
Övriga förutbetalda kostnader	108 792	126 834
Oidentifierade intäkter	0	-107 774
	163 659	71 565

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	2,25	2026-03-28	1 690 027	1 863 359
Swedbank	2,74	2026-08-25	9 725 000	9 725 000
Swedbank	2,44	2026-09-25	16 532 500	16 532 500
Swedbank	2,68	2027-12-22	30 000 000	30 000 000
Swedbank	2,69	2026-06-17	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2,25	2026-03-28	3 000 000	3 000 000
Swedbank	2,36	2026-01-28	2 000 000	0
			72 947 527	71 120 859

Kortfristig del av långfristig skuld 43 120 859 34 863 359

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld.

Lånen planeras att förlängas.

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	73 377 800	71 950 200
	73 377 800	71 950 200

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	621 587	709 069
Upplupna räntekostnader	252 416	255 158
Övriga interimsskulder	183 182	408 244
	1 057 185	1 372 471

Årsredovisningens innehåll faställdes 2026-03-06.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Gustavsberg 2025-

Susanne Hofbauer
Ordförande

Mona Fred

Gunilla Härnberg

Therese Erret

Cecilia Öhman

Min revisionsberättelse har lämnats

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Cecilia Maria Agneta Öhman

Styrelseledamot

Serienummer: 2c49a1f10b7dc2[...]92babe138bf3b

IP: 83.241.xxx.xxx

2026-04-10 12:48:21 UTC



Ruth Kerstin Gunilla Härnberg

Styrelseledamot

Serienummer: e6aae0abacccdf[...]0f6642358a1ef

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-04-10 13:04:41 UTC



Mona Elisabeth Fred

Styrelseledamot

Serienummer: dc441400e7c584[...]f762434b8d4d6

IP: 83.226.xxx.xxx

2026-04-10 16:37:59 UTC



Therese Elisabeth Erret

Styrelseledamot

Serienummer: b11caef087efd5[...]4dd8c8390995e

IP: 83.226.xxx.xxx

2026-04-12 13:37:15 UTC



SUSANNE HOFBAUER

Styrelseledamot

Serienummer: 98f56b50e2f27a[...]bbc97e6cc965b

IP: 83.226.xxx.xxx

2026-04-12 14:54:18 UTC



Emma Karolina Lövström

Extern Revisor

Serienummer: 24fee324c328ee[...]1cea141a9f6fb

IP: 109.228.xxx.xxx

2026-04-14 11:32:40 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Båtsmannen

Org.nr 714000-0253

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Båtsmannen för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 de 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. De 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.

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 revisionsred 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 Båtsmannen för räkenskapsåret 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 *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, enligt digital signering

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion ea06196f-e43d-491b-b184-51a083a9bf78

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Revisionsberättelse 2025 Brf Båtsmannen via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2026-04-14 och slutfördes genom att alla parter signerat **2026-04-14**.

Karolina Lövström

karolina.lovstrom@weaudit.se



*BankID returnerade
personnamnet "Emma Karolina
Lövström"*

Signerat: 2026-04-14

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av veriferingen.