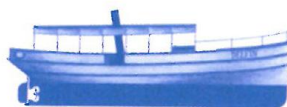


Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Båten i Kristianstad

Org.nr 716406-2437

Räkenskapsår 2025-01-01 – 2025-12-31



BRF BÅTEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Båten i Kristianstad, 716406-2437, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2025 - 31/12 2025.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är en sk äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), med säte i Kristianstad.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Båten 5 i Kristianstad.

Fastighetens mark ägs av föreningen.

På fastigheten finns byggnader med 83 bostadsrättslägenheter, 1 lokal, 7 extra förråd, cykelgarage, storgarage med 29 bilplatser samt 44 parkeringsplatser, varav 12 är utrustade för laddning av elbilar.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan stämman 27 maj 2025:

| | | |
|-----------------------|-----------------|------------------------|
| Bo Selander | ordförande | Vald till stämman 2026 |
| Agneta Ekner Carlsson | kassör, ledamot | Vald till stämman 2026 |
| Lennart Sjöland | sekreterare | Avled 2025-08-04 |
| Peter Svensson | ledamot | Vald till stämman 2027 |
| Zdenko Kovac | ledamot | Vald till stämman 2026 |

Suppleanter har varit:

| | |
|---|------------------------|
| Adrian Cederholm | Vald till stämman 2026 |
| <i>Adrian har varit tjänstgörande, samt varit sekreterare efter Lennart Sjölands bortgång</i> | |
| Roland Persson | Vald till stämman 2026 |
| Linn Grufstedt | Vald till stämman 2027 |

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Bo Selander, Agneta Ekner Carlsson, samt fyllnadsval efter Lennart Sjöland, ordinarie ledamöter samt suppleanterna Adrian Cederholm och Roland Persson.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Agneta Ekner Carlsson, Bo Selander, Lennart Sjöland och Peter Svensson, två i förening. Attest och utbetalningsorder har utförts av Agneta Ekner Carlsson, Bo Selander och Peter Svensson. Efter Lennart Sjölands bortgång utsågs Adrian Cederholm även till firmatecknare.

Revisorer

Revisorer har varit Revisionsbyrån i Kristianstad AB, samt Christina Håhus med Margaret Olofsson som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Mariann Bergdahl, Inger Berg och Eva Holm.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2025.

Gårdsmingel arrangerades 14 september 2025.

Stadgeenligt informationsmöte hölls 25 november 2025.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Peter Svensson har skött funktionen som vicevärd.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Fasab.

RS ZK AC W
OEC BL

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

| Leverantör | Avtal |
|---------------------------------|-----------------------|
| Aimo | Parkeringsövervakning |
| Anticimex | Skadedjursbekämpning |
| Elis Textilservice | Entrémattor |
| C4 Energi | Fjärrvärme och el |
| Assa Abloy | Garageportar |
| Fasab | Fastighetsskötsel |
| Fastighetsägarna | Medlemskap |
| Götalands Fastighetsförvaltning | Ekonomisk förvaltning |
| Handelsbanken | Konton och lån |
| Hisscompaniet Skåne | Hissar |
| IMD Sverige AB | Värmefördelning |
| JFK | Ventilation |
| Renhållningen Kristianstad | Sophantering |
| Österslövs Rör AB | VVS |
| g-ACK AB | Hissbesiktning |
| SBAB | Konton |
| Skånska Högtrycksspolarna | Rörspolning |
| Solpunkten | Solceller |
| Tele 2 | Kabel TV |
| Telenor | Fibernät |

Lägenhetsfördelning

7 st 1 rok 9 st 2 rok 25 st 3 rok 34 st 4 rok 8 st 5 rok
Lägenhetsytan är 7190 kvm. Taxerad lokalyta 156 kvm

Medlemsinformation

Under året har 8 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Antal medlemmar vid årets början var 125 st och vid årets slut 122. Vid stämman gäller en röst per bostadsrätt.

Reparationer och underhåll

Under 2025 har utöver löpande underhåll bland annat nedstående åtgärder genomförts.

- Byte av kulvertventiler och rör i garaget
- Ompackning av lyftcylindrar i hissar på Fabriksgatan 4
- Nya bord till tvättstugor
- Ny energideklaration
- Rengöring av gavlar Väverigatan 1 A
- Föreningens ritningar har digitaliserats
- Buskar och träd i dåligt skick har bytts ut
- Reparation efter vattenläckage på Fabriksgatan 2

Planerade underhåll år 2026 samt eventuellt större underhåll planerade de närmaste åren.

- Byte av vattenventiler i garaget
- Byte av kylmedium i rum på Fabriksgatan 2
- Målning av golv i hissrum
- Genomgång och uppdatering av vattenavrinning från balkonger
- Belysning på husgavlar
- Inrättande av övernattningsrum

Underhållsplan

Styrelsen gör årligen en översyn gällande framtida underhåll.

Avsättning till underhåll har skett som ifjol, fast uppräknat med 4 %.

Föreningen har en förteckning över kommande underhåll, som under 2026 kommer göras om till en underhållsplan för att kunna beräkna framtida avsättning.

W
ZK AC
RS CUEC BL

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde.

I denna försäkring ingår även den del av de boendes hemförsäkring som gäller för boende i bostadsrättsfastigheter, det så kallade bostadsrättstillägget.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 5% under 2025.

För 2026 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 3%.

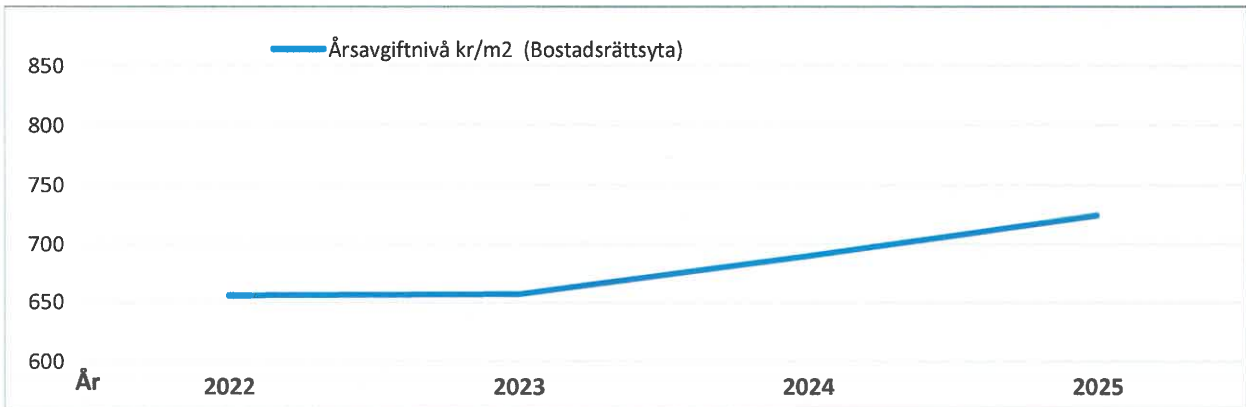
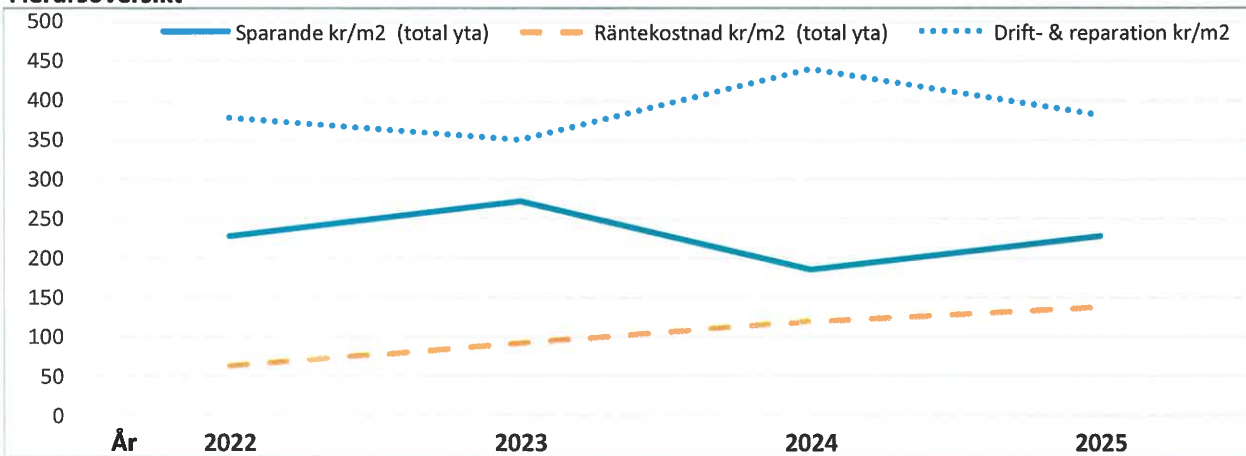
Styrelsens syn på föreningens ekonomiska framtid

Energikostnader och räntor kommer fortsätta stiga framöver. Styrelsen bedömer att någon form av stamrening kommer behöva göras de närmaste åren. För att säkerställa en fortsatt god ekonomi har styrelsen beslutat att från 2026-01-01 höja avgifterna med 3%.

Övrigt

Styrelsen har under året övervägt att skaffa gemensamt elavtal för de boende. På grund av osäkerhet om vad införandet av effekttariffer kommer innebära har styrelsen beslutat att tills vidare inte verka för gemensamt elavtal.

Flerårsöversikt



| Nyckeltal i tkr, om ej annat anges | År | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|----|--------|--------|--------|--------|-------|
| Nettoomsättning | | 5 862 | 5 654 | 5 539 | 5 361 | 5 163 |
| Resultat | | 784 | -433 | 374 | 977 | 366 |
| Balansomslutning | | 54 314 | 54 602 | 57 519 | 57 200 | |
| Soliditet | | 35% | 33% | 32% | 32% | 31% |
| Årsavgiftnivå kr/m ² (Bostadsrättsyta) | | 724 | 689 | 657 | 656 | 656 |
| Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter | | 89% | 88% | 85% | 88% | |
| Årsavgiftstäckning, resultat i tkr ¹⁾ | | 56 | -234 | 783 | 481 | |
| Sparande kr/m ² (total yta) ²⁾ | | 228 | 185 | 272 | 228 | |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² (total yta) | | 84 | 81 | 77 | 75 | |
| Underhållsfond kr/m ² (total yta) | | 234 | 178 | 247 | 297 | |
| Drift- & reparationskostnader kr/m ² (total yta) | | 382 | 439 | 351 | 379 | |

zk. AC^N
AEC BI

| | | | | | |
|---|---------------|-------|-------|-------|-------|
| Energikostnad kr/m ² (total yta) | ³⁾ | 128 | 115 | 108 | 122 |
| Räntekostnad kr/m ² (total yta) | | 138 | 120 | 92 | 63 |
| Skuldsättning kr/m ² (total yta) | | 4 638 | 4 774 | 5 053 | 5 141 |
| Skuldsättning kr/m ² (bostadsrättsyta) | | 4 739 | 4 878 | 5 163 | 5 253 |
| Lån / taxeringsvärde | | 33% | 37% | 39% | 40% |
| Räntekänslighet | ⁴⁾ | 6,5% | 7,1% | 7,9% | 8,0% |

1) Intäkter minus drift, reparationer, personal, räntor, nästa års amortering, avsättning till underhåll. Visas i tkr.

2) Resultat exklusive avskrivningar & underhåll per total kvm

3) Värme, el och vatten per total kvm

4) Vid 1% räntehöjning av alla lån, påverkar månadsavgiften med ovan %. Ej hänsyn tagit till övrig ekonomi

Årsavgiftstäckning / kalkyl enl ekonomisk plan

Ett av nyckeltalen ovan är årsavgiftstäckning vilket visar om intäkterna täcker drift, ränta, amorteringar och avsättning, se uträkning nedan. Samma uträkning används i ekonomiska planer.

| | Anges i tkr | År | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|-------------|----|-----------|-------------|------------|------------|
| Årsavgifter | | | 5 203 | 4 955 | 4 721 | 4 719 |
| Övriga intäkter | | | 659 | 698 | 819 | 642 |
| Drift & personalkostnader | | | -3 205 | -3 595 | -2 973 | -3 194 |
| Räntor | | | -983 | -699 | -572 | -491 |
| Amortering | | * | -1 000 | -1 000 | -645 | -645 |
| Avsättning framtida underhåll | | | -618 | -594 | -567 | -550 |
| SUMMA | | | 56 | -234 | 783 | 481 |

* Senaste årets amortering motsvarar: 2,9% Normalt brukar lån ha amortering på 1-2%

Kommentar årets resultat

Föreningen har ett positivt resultat för året, även efter fondavsättning.

| Eget kapital | Insats | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|-----------------------|------------------|------------------|---------------------|----------------|-------------------|
| Årets början | 4 677 011 | 1 305 404 | 12 672 863 | -432 544 | 18 222 735 |
| Disposition | | | -432 544 | 432 544 | 0 |
| Avsättning yttre fond | | 618 000 | -618 000 | | 0 |
| Uttag yttre fond | | -202 780 | 202 780 | | 0 |
| Årets resultat | | | | 783 681 | 783 681 |
| Årets slut | 4 677 011 | 1 720 624 | 11 825 099 | 783 681 | 19 006 415 |

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

| | |
|--------------------------------------|----------------------|
| Balanserat resultat | 12 240 319,35 |
| Årets resultat | 783 680,80 |
| Avsättning till yttre underhållsfond | -618 000,00 |
| Uttag ur yttre underhållsfond | 202 780,00 |
| Summa | 12 608 780,15 |

Styrelsen föreslår att 12 608 780,15 kr balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

| Belopp i kr | Not | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--|-----|-------------------------------|-------------------------------|
| Nettoomsättning | 1 | 5 862 118 <u>5 862 118</u> | 5 653 681 <u>5 653 681</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Externa kostnader | | | |
| <i>Driftskostnader</i> | 2 | -2 364 049 | -2 213 678 |
| <i>Reparationer</i> | 3 | -439 186 | -1 013 790 |
| <i>Periodiskt underhåll</i> | 4 | -202 780 | -1 105 463 |
| Personalkostnader | 5 | -402 171 | -367 053 |
| Avskrivningar | 6 | -687 465 <u>-4 095 651</u> | -687 466 <u>-5 387 449</u> |
| Rörelseresultat | | 1 766 467 | 266 232 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande poster | | 31 720 | 183 703 |
| Räntekostnader och liknande poster | | -1 014 506 <u>-982 786</u> | -882 479 <u>-698 776</u> |
| Årets resultat | | 783 681 | -432 544 |
| Årets resultat enligt ovan | | 783 681 | -432 544 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | | -618 000 | -594 000 |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | | 202 780 | 1 105 463 |
| Resultat efter disposition av underhåll | | 368 461 | 78 919 |

B^{2x}. AC W
aE B1

BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------|--------------------|-------------------|
| | | <i>Belopp i kr</i> | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 48 861 033 | 49 511 033 |
| Maskiner, inventarier & installationer | 8 | 170 267 | 207 732 |
| | | <u>49 031 300</u> | <u>49 718 765</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar och övriga långfristiga fordringar | 9 | 2 310 000 | 1 920 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | <u>2 310 000</u> | <u>1 920 000</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 51 341 300 | 51 638 765 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 10 674 | 16 692 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 162 314 | 217 811 |
| Summa kortfristiga fordringar | | <u>172 988</u> | <u>234 503</u> |
| Kassa och bank | | 2 799 834 | 2 728 489 |
| Summa kassa och bank | | <u>2 799 834</u> | <u>2 728 489</u> |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 972 822 | 2 962 992 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 54 314 121 | 54 601 757 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 4 677 011 | 4 677 011 |
| Yttre underhållsfond | | 1 720 624 | 1 305 404 |
| | | <u>6 397 635</u> | <u>5 982 415</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 11 825 099 | 12 672 863 |
| Årets resultat | | 783 681 | -432 544 |
| | | <u>12 608 780</u> | <u>12 240 319</u> |
| Summa eget kapital | | 19 006 415 | 18 222 735 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 23 762 500 | 24 572 500 |
| | | <u>23 762 500</u> | <u>24 572 500</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 10 310 000 | 10 500 000 |
| Leverantörsskulder | | 219 826 | 575 872 |
| Skatteskulder | | 14 371 | 87 487 |
| Övriga skulder | | 0 | 5 670 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 1 001 009 | 637 493 |
| | | <u>11 545 206</u> | <u>11 806 522</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 54 314 121 | 54 601 757 |

21
 22. AL
 R QEC 31

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 1 766 467 | 266 232 |
| Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm | | |
| Avskrivningar | 687 465 | 687 466 |
| Resultat av andelar | 0 | 0 |
| Erhållen ränta | 31 720 | 183 703 |
| Erlagd ränta | -1 014 506 | -882 479 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 1 471 146 | 254 922 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Finansiella anläggningstillgångar - förändring | -390 000 | -360 000 |
| Kortfristiga fordringar - förändring | 61 515 | 122 789 |
| Kortfristiga skulder (exkl lån) - förändring | -71 316 | -436 200 |
| | -399 801 | -673 411 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 071 345 | -418 489 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| Pågående arbete | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av lån | -1 000 000 | -2 048 750 |
| | -1 000 000 | -2 048 750 |
| Kassaflöde från investerings & finansieringsverksamheten | -1 000 000 | -2 048 750 |
| ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE | 71 345 | -2 467 239 |
| Likvida medel vid årets början | 2 728 489 | 5 195 729 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 799 834 | 2 728 489 |

Ps zxc AC W
QEC 81

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, kallat K2. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

I årsavgiften ingår vatten, renhållning och tv. Värme läses av 4 gånger per år.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

| | |
|---|---------|
| Avskrivningstid på byggnader | 100 år |
| Avskrivningstid på byggnadsinventarier | 5-10 år |
| Avskrivningsprocent genomsnitt på byggnader | 1,12% |
| Marken skrivs inte av | |

| Nettoomsättning | Not 1 | År 2025 | År 2024 |
|--------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter lokaler | | 44 589 | 41 558 |
| Hysesintäkter garage, p-plats mm | | 251 131 | 245 027 |
| Årsavgifter | | 5 203 130 | 4 955 362 |
| Värme | | 337 963 | 376 042 |
| El | | 15 329 | 11 422 |
| Överlåtelseavgifter och pantavgifter | | 4 500 | 3 000 |
| Övriga intäkter | | 2 135 | 44 177 |
| Rabatter | | 3 340 | -22 908 |
| | | 5 862 118 | 5 653 681 |

| Driftskostnader | Not 2 | År 2025 | År 2024 |
|----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsskötsel | | -520 928 | -495 004 |
| Snöröjning | | -38 219 | -46 040 |
| Hissbesiktning | | -5 900 | -4 995 |
| Elavgifter | | -372 828 | -317 687 |
| Värme | | -247 768 | -284 051 |
| Vatten | | -320 342 | -243 102 |
| Renhållning | | -127 911 | -128 558 |
| Bevakning | | -35 543 | -31 120 |
| Fastighetsförsäkring | | -108 128 | -106 082 |
| Brandskydd | | -7 762 | -7 241 |
| TV och bredband | | -169 457 | -139 163 |
| Fastighetsskatt | | -164 452 | -156 500 |
| Förbrukningsinventar-/material | | -51 709 | -58 321 |
| Tele, post- och bankkostnader | | -16 046 | -16 406 |
| Administrativt förvaltningsavtal | | -83 416 | -80 860 |
| Extern revisor | | -24 875 | -37 500 |
| Överlåtelse- och pantkostnad | | -3 968 | -2 578 |
| Övriga förvaltningskostnader | | -44 047 | -42 096 |
| Övriga externa tjänster | | -4 375 | 0 |
| Medlems- och föreningsavgifter | | -16 375 | -16 375 |
| | | -2 364 049 | -2 213 678 |

| Reparationer | Not 3 | År 2025 | År 2024 |
|--------------------------------|-------|----------|----------|
| Reparationer | | 0 | -3 837 |
| Reparation gemensamma utrymmen | | -17 198 | -26 083 |
| Reparation installationer | | -134 071 | -238 357 |
| Reparation byggnader | | -27 871 | -72 158 |

OJE
 zk.
 R
 AC
 W
 \$1

| | | |
|----------------------|-----------------|-------------------|
| Reparation utvändigt | -83 034 | -52 015 |
| Serviceavtal | -88 813 | -60 597 |
| Underhåll av skador | -88 200 | -560 743 |
| | -439 186 | -1 013 790 |

Periodiskt underhåll

Not 4

| | | |
|----------------------|-----------------|-------------------|
| Periodiskt underhåll | -202 780 | -1 105 463 |
| | -202 780 | -1 105 463 |

Personalkostnader

Not 5

| | | |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Vicevärd | -55 402 | -52 416 |
| Arvode styrelsen | -261 687 | -237 979 |
| Arvode egen revisor | -3 863 | -3 655 |
| Arvode valberedning | -6 300 | -9 159 |
| Sociala och andra avgifter | -74 919 | -63 844 |
| | -402 171 | -367 053 |

Avskrivningar

Not 6

| | | |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Avskrivningar på byggnader | -650 000 | -650 000 |
| Avskrivning på maskiner & inventarier | -37 465 | -37 466 |
| | -687 465 | -687 466 |

Byggnader och mark

Not 7

| Typ av avskrivning | Anskaffn. värde | Ack av- och nedskrivning | Årets avskrivn | Bokfört värde 2025-12-31 | Avskrivn år |
|--------------------|-------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-------------|
| Mark, ursprung | 3 972 573 | 0 | 0 | 3 972 573 | |
| Byggnad urspr Rak | 57 877 427 | -12 338 967 | -650 000 | 44 888 460 | -- 2094 |
| Summa | 61 850 000 | -12 338 967 | -650 000 | 48 861 033 | |

Akkumulerade anskaffningsvärde

År 2025

År 2024

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | 57 877 427 | 57 877 427 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 3 972 573 | 3 972 573 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 61 850 000 | 61 850 000 |
| Ingående avskrivningar | -12 338 967 | -11 688 967 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -650 000 | -650 000 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan | -12 988 967 | -12 338 967 |
| Utgående redovisat värde | 48 861 033 | 49 511 033 |

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark:
Taxeringsvärde byggnader:
Totalt taxeringsvärde:

| | |
|--------------------|-------------------|
| 24 147 000 | 22 500 000 |
| 79 389 000 | 72 221 000 |
| 103 536 000 | 94 721 000 |

Maskiner och inventarier

Not 8

Akkumulerade anskaffningsvärde

Vid årets början

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Inventarier, verktyg, installationer | 689 693 | 689 693 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärde | 689 693 | 689 693 |
| Ingående avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -481 962 | -444 496 |
| Inventarier och verktyg | -37 465 | -37 466 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan | -519 427 | -481 962 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 170 267 | 207 732 |

2x. AL W
R OEE B

| | | | |
|--|--------------|------------------|------------------|
| Finansiella anläggningstillgångar | Not 9 | År 2025 | År 2024 |
| Andelar i Solpunkten | | 600 000 | 600 000 |
| Värdepapper | | 1 710 000 | 1 320 000 |
| | | 2 310 000 | 1 920 000 |

Marknadsvärdet på värdepapper per 2025-12-31 uppgår till 1.894.993 kr och överstiger därmed nominella värdet. Enligt redovisningsregeln ska dock försiktighetsprincip användas och bokförs därmed till nominella värdet.

Långfristiga skulder kreditinstitut Not 10

| Långgivare | Konverteringsdatum | Räntesats | Skuld År 2025 | Skuld År 2024 |
|--------------|--------------------|--------------|----------------------|----------------------|
| Stadshypotek | 2029-03-01 | 2,87% | 9 500 000 kr | 9 500 000 kr |
| Stadshypotek | 2027-03-01 | 4,44% | 5 700 000 kr | 6 450 000 kr |
| Stadshypotek | 2026-03-01 | 1,61% | 9 310 000 kr | 9 310 000 kr |
| Stadshypotek | 2028-03-01 | 3,58% | 9 562 500 kr | 9 812 500 kr |
| | Snittränta | 2,99% | 34 072 500 kr | 35 072 500 kr |

Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld) 1 000 000 kr
Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering: 29 072 500 kr

Långfristiga skulder 23 762 500 kr
Kortfristiga skulder 10 310 000 kr

Amorteringen, samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga
Föreningen har dock för avsikt att förlänga detta lån

| | | | |
|---|---------------|------------------|----------------|
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 11 | År 2025 | År 2024 |
| Upplupna löner mm | | 157 953 | 0 |
| Upplupna räntekostnader | | 65 509 | 54 998 |
| Upplupna kostnader | | 178 636 | 125 687 |
| Förutbetalda hyresintäkter | | 598 911 | 456 808 |
| | | 1 001 009 | 637 493 |

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser Not 12

| | | |
|----------------------|------------|------------|
| Pantbrev i fastighet | 40 844 000 | 40 844 000 |
| Ansvarsförbindelser | Inga | Inga |

Årsredovisningens innehåll blev klart 24 / 3 2026

Kristianstad 2026 -03-24

Bo Selander Agneta Ekner Carlsson Peter Svensson
Zdenko Kovac Adrian Cederholm

Vår revisionsberättelse har avgivits 2026 -04-02

Revisionsbyrå i Kristianstad AB
Johan Törnquist Auktorerad revisor
Christina Håhus Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Båten i Kristianstad, org.nr 716406-2437

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Båten i Kristianstad 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad 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 auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 och god revisionsssed 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 Brf Båten i Kristianstad för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad 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 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

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 vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

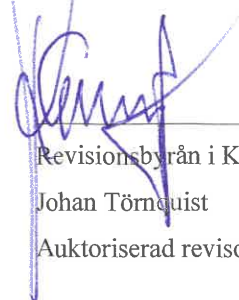
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade 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.

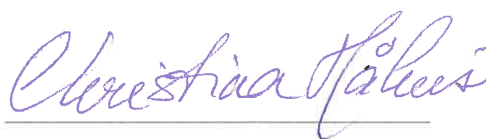
Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan, vill vi fästa uppmärksamheten på att enligt föreningens stadgar ska reservering till underhållsfond ske enligt upprättad underhållsplan och så sker inte.

Kristianstad den 2026-04-02



Revisionsbyrån i Kristianstad AB
Johan Törnquist
Auktoriserad revisor



Christina Håhus
Förtroendevald revisor