

ÅRSREDOVISNING

BRF FLOTTILJEN 2

2023





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Flottiljen 2 med säte i Järfälla org.nr. 769622-9363 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar mark och byggnader på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Barkarby 2:10	2015-01-01	2013

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
63	p-platser	0
67	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 185
Totalt 130 objekt		5 185

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 2 rok, 34 st 3 rok, 6 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christoffer Larsson	Ordförande	2020-10-31	2023-06-20
Donato Campanini	Ordförande	2023-06-20	
Donato Campanini	Ledamot	2020-10-31	
Margareta Hofstedt	Ledamot	2021-05-29	2023-06-20
Nils Georg Sellin	Ledamot	2020-01-01	
Mikael Jennersjö	Ledamot	2020-01-01	
Thomas Bommen Kirkegaard	Ledamot	2023-06-20	
Thomas Bommen Kirkegaard	Suppleant	2022-09-04	2023-06-20
Sofia Wallerman	Ledamot	2023-06-20	
Britt Trygg Hemmingsson	Suppleant	2021-05-29	
Porja Najarzadeh	Suppleant	2023-06-20	
Kadir Kulbay	Suppleant	2023-06-20	
Christoffer Wängelin	Suppleant	2023-06-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christoffer Larsson och Margareta Hofstedt.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit: Tomas Ericsson, auktoriserad revisor hos Borev Revision AB vald av föreningsstämman.

Valberedning har varit: Daniel Ansari (sammanställande) och Margareta Hofstedt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 16 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under 2023 höjts med 10 % 2023-01-01 och 10 % 2023-07-01.

Dessutom togs beslut om ytterligare en avgiftshöjning med 10% från 2024-01-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-26.

Den huvudsakliga orsaken till höjningar av årsavgiften har varit på grund av det förändrade ränteläget med räntehöjningar under 2024 om cirka 2Mkr (+400%) jämfört med 2021.

Hög inflation under de senaste två åren har även påverkat, men i mindre utsträckning (cirka +20%)

För att undvika ytterligare avgiftshöjningar har styrelsen under 2023 lagt stort fokus på att minska driftkostnaderna så mycket som möjligt. Driftkostnaderna minskade med 700Tkr (-20%) under 2023 i jämförelse med 2022. Installation av solpaneler under slutet av 2022 och betydligt lägre elkostnader jämfört med rekordåret 2022 har varit en stor bidragande orsak till att vi har lyckats sänka våra driftkostnader under året

Sedan föreningen startades 2015 har följande större åtgärder (investeringar om 100Tkr och uppåt) genomförts:

- Installation av 32 laddstolpar för elbilar (2021)
- Uppgradering till LED ljuskällor (2020)
- Installation av solpaneler, som täcker en fjärdedel av föreningens konsumtion (2022)
- Plantering av häck runt Majorsvägen och Fänriksvägen (2022)

Föreningen utför och planerar åtgärder under de närmsta fem åren. Det är mindre ärenden med en total kostnad om cirka 1Mkr:

- Byta hisslinor
- Linjemarkering av parkeringsplatser
- Byte av ventiler och radiatorer
- Rengöring av ventilationskanaler och renovering av fläktaggregat

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 104 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 102.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019*
Sparande, kr/kvm	58	53	238	270	255
Skuldsättning, kr/kvm	11 654	11 654	11 657	11 662	11 964
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 654	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	14	17	17	17	0
Energikostnad, kr/kvm	185	205	185	109	0
Årsavgifter, kr/kvm	904	700	700	700	700
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 023	809	830	799	0
Nettoomsättning, tkr	5 120	4 429	4 383	4 265	4 198
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 022	-1 156	-507	-150	-93
Soliditet, %	67	67	67	68	66

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per

kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.

Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 617 351 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 58 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10%, dessutom höjdes avgifterna med 10% i såväl januari som i juli 2023. Föreningen har alltså höjt avgifterna med över 30% från december 2022 till januari 2024.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	93 458 000	0	0	93 458 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	35 533 000	0	0	35 533 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	288 829	0	468 000	756 829
S:a bundet eget kapital, kr	129 279 829	0	468 000	129 747 829
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 262 057	-1 156 364	-468 000	-3 886 421
Årets resultat, kr	-1 156 364	1 156 364	-1 021 549	-1 021 549
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 418 421	0	-1 489 549	-4 907 970
S:a eget kapital, kr	125 861 408	0	-1 021 549	124 839 859

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 473 000 kr samt ianspråktagande skett med 5 000 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 886 421
Årets resultat, kr	-1 021 549
Reservation till underhållsfond, kr	-780 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	5 980
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 681 990

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 681 990

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 120 275	4 379 878
Övriga rörelseintäkter	Not 3	183 638	48 646
Summa Rörelseintäkter		5 303 912	4 428 524
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 463 990	-3 125 518
Övriga externa kostnader	Not 5	-82 534	-124 755
Personalkostnader	Not 6	-98 841	-98 841
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 501 417	-1 425 354
Summa Rörelsekostnader		-4 146 782	-4 774 468
Rörelseresultat		1 157 131	-345 944
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 861	2 394
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 183 541	-812 814
Summa Finansiella poster		-2 178 680	-810 420
Resultat efter finansiella poster		-1 021 549	-1 156 364
Resultat före skatt		-1 021 549	-1 156 364
Årets resultat		-1 021 549	-1 156 364

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	184 175 479	185 676 896
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		184 175 479	185 676 896
Summa Anläggningstillgångar		184 175 479	185 676 896

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 282	18 602
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 109 151	1 320 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 078	129 093
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 200 511	1 468 267

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	174 537	174 506
<i>Summa Kassa och bank</i>		174 537	174 506
Summa Omsättningstillgångar		2 375 048	1 642 773

Summa Tillgångar		186 550 528	187 319 669
-------------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 12	128 991 000	128 991 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	756 829	288 829
Summa Bundet eget kapital		129 747 829	129 279 829

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-3 886 421	-2 262 057
Årets resultat		-1 021 549	-1 156 364
Summa Ansamlad förlust		-4 907 970	-3 418 421

Summa Eget kapital

124 839 859 **125 861 408**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	30 912 425	16 156 623
Summa Långfristiga skulder		30 912 425	16 156 623

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	29 513 142	44 268 944
Leverantörsskulder	Not 16	213 311	149 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 071 791	882 848
Summa Kortfristiga skulder		30 798 244	45 301 638

Summa Skulder

61 710 669 **61 458 261**

Summa Eget kapital och skulder

186 550 528 **187 319 669**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 157 131 -345 944

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 501 417 1 425 354

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 501 417 1 425 354

Erhållen ränta 4 861 2 394

Erlagd ränta -1 975 742 -652 724

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

687 667 429 080

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -114 925 138 064

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 44 609 -262 494

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-70 316 -124 430

Kassaflöde från den löpande verksamheten

617 351 304 650

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -1 521 250

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -1 521 250

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 0 -13 796

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0 -13 796

Årets kassaflöde

617 351 -1 230 396

Likvida medel vid årets början

1 409 793 2 640 188

Likvida medel vid årets slut

2 027 144 1 409 793

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

100 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler. Föreningens fastighet är uppförd 2015 och är därför befriad från fastighetsskatt de första 15 åren, det gäller alla bostäder byggda från 2012 och senare.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid så kallad paketering. Bostadsrättsföreningen förvärvade den 15 oktober 2013 Barkarbybyggarna AB, org nummer 556787-2382, som också ägde fastigheten Barkarby 2:10. Barkarbybyggarna överlät den 15 oktober 2013 fastigheten 2:10 till bostadsrättsföreningen genom så kallad underprisöverlåtelse, vilket medför att det finns uppskjuten skatt på fastigheten. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om föreningen låter sälja fastigheten. Föreningen har sålt bolaget till en extern köpare efter det att fastigheten tagits över av bostadsrättsföreningen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgift inklusive uppvärmning och vatten	4 193 376	3 623 208
	Hyror garage och parkeringsplatser	333 440	301 600
	Årsavgift förbrukningsbaserad el samt bredband	362 440	237 592
	Hyror informationsöverföring	132 660	132 165
	Hyror övrigt	103 248	86 040
	Övriga primära intäkter	28 034	11 793
	Summa Bruttoomsättning	5 153 198	4 392 398
	Avgiftsbortfall	-32 560	-12 520
	Hysesbortfall	-363	0
	Summa	-32 923	-12 520
	Summa Nettoomsättning	5 120 275	4 379 878

I årsavgiften ingår uppvärmning och vatten. Den kostnaden är gemensam ej förbrukningsbaserad. Elkostnaden ingår också men den är förbrukningsbaserad, bredband ingår med en fast avgift per lgh.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	44 749
	Övriga sekundära intäkter	183 638	3 897
	Summa Övriga rörelseintäkter	183 638	48 646

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-431 890	-623 628
	Snö och halk-bekämpning	-198 891	-171 692
	Reparationer	-191 648	-360 672
	Planerat underhåll	-5 980	-5 324
	Försäkringsskador	-88 473	-232 460
	El	-393 551	-801 283
	Uppvärmning	-358 104	-300 507
	Vatten	-205 950	-197 648
	Sophämtning	-228 055	-173 564
	Fastighetsförsäkring	-59 728	-69 527
	Kabel-TV och bredband	-179 238	-108 544
	Förvaltningsavtalskostnader	-121 825	-80 670
	Övriga driftkostnader	-656	0
	Summa Driftskostnader	-2 463 990	-3 125 518

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 411	-8 826
	Administrationskostnader	-29 057	-9 829
	Extern revision	-21 675	-16 888
	Föreningsverksamhet	-6 831	-3 596
	Övriga förvaltningskostnader	-15 561	-85 617
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-82 534	-124 755
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-80 400	-80 400
	Sociala avgifter	-18 441	-18 441
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-98 841	-98 841
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	597	2 215
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 264	179
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	4 861	2 394
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 181 162	-812 174
	Övriga räntekostnader	-2 379	-640
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 183 541	-812 814

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	141 521 250	140 000 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	54 331 000	54 331 000
	Årets investeringar	0	1 521 250
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	195 852 250	195 852 250
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 175 354	-8 750 000
	Årets avskrivningar	-1 501 417	-1 425 354
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-11 676 771	-10 175 354
	<i>Utgående redovisat värde</i>	184 175 479	185 676 896
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	106 000 000	106 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	135 000 000	135 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	65 340 000	65 340 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	65 340 000	65 340 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 852 606	1 235 287
	Skattekontot	256 545	85 286
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 109 151	1 320 573
Not 11	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Sparkonto Nordea	174 537	174 506
	<i>Summa Kassa och bank</i>	174 537	174 506
Not 12	Medlemsinsatser	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	93 458 000	93 458 000
	Upplåtelseavgifter	35 533 000	35 533 000
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	128 991 000	128 991 000

Not 13	Fond för yttre underhåll	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---------------------------------	-------------------	-------------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	756 829	288 829
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	756 829	288 829

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--------------------------------------------------------	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,75%	2024-07-04	15 256 751	0
Nordea	4,71%	2024-07-03	14 256 391	0
Nordea	4,45%	2026-06-17	14 755 802	0
Nordea	3,61%	2025-06-18	16 156 623	0
			60 425 567	0

Långfristig del	30 912 425
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	29 513 142
Kortfristig del	29 513 142
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,36%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--------------------------------------------------------	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,75%	2024-07-04	15 256 751	0
Nordea	4,71%	2024-07-03	14 256 391	0
Nordea	4,45%	2026-06-17	14 755 802	0
Nordea	3,61%	2025-06-18	16 156 623	0
			60 425 567	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	29 513 142
Kortfristig del	29 513 142

Not 16	Leverantörsskulder	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---------------------------	-------------------	-------------------

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder	213 311	149 846
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	213 311	149 846

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	475 745	406 630
	Upplupna räntekostnader	391 192	183 393
	Övriga upplupna kostnader	204 854	292 825
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 071 791	882 848

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flottiljen 2, org.nr 769622-9363

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flottiljen 2 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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 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 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.

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 Flottiljen 2 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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 *Revisorans 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.

Revisorans 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Flottiljen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DONATO CAMPANINI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 14:12:15



SOFIA WALLERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 16:50:59



NILS GEORG SELLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 15:58:48



MIKAEL JENNERSJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 17:52:30



THOMAS BOMMEN KIRKEGAARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 15:27:54



TOMAS ERICSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 11:42:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Flottiljen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS ERICSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 11:43:24



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.