

ÅRSREDOVISNING

BRF FLOTTILJEN 2

2024





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Flottiljen 2 med säte i Järfälla org.nr. 769622-9363 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2024-06-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2025-04-01.

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.
Donato Campanini	Ordförande	2023-06-20	
Nils Georg Sellin	Ledamot	2020-01-01	
Mikael Jennersjö	Ledamot	2020-01-01	
Thomas Bommen Kirkegaard	Ledamot	2023-06-20	
Sofia Wallerman	Ledamot	2023-06-20	
Britt Trygg Hemmingsson	Suppleant	2021-05-29	2024-06-13
Alex Najarzadeh	Suppleant	2023-06-20	
Kadir Kulbay	Suppleant	2023-06-20	2024-06-13
Ellinor Silfvast	Suppleant	2024-06-13	
Christoffer Wängelin	Suppleant	2023-06-20	2024-06-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Britt Trygg Hemmingsson, Kadir Kulbay samt Christoffer Wängelin.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

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

Valberedning har varit: Britt Trygg Hemmingsson (sammanställande) och Anita Pettersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10 %.

Föreningen har en 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 2024-11-27.

Mycket höga räntekostnader har vägt tungt i resultatrapporten för 2024.

Kassaflödet blev positivt, tack vare avgifthöjningarna under 2023 och 2024, samt ett fokus från styrelsen på att minska driftkostnaderna så mycket som möjligt. Sparandet blev undermåligt.

Situationen ser ljusare ut för 2025, med räntekostnader som förväntas att minska med cirka 700 TSEK.

Styrelsen har beslutat om ytterligare en avgiftshöjning med 5% från 1a januari 2025 för att säkerställa ett tillfredställande sparande.

Vi inför dessutom debitering för varmvatten (90 SEK/m3) från 1a juli 2025, som är ett mer rättvist och energieffektivt system. Sparnivån förväntas bli tillfredställande under 2025 och de följande åren.

Om inga negativa överraskningar sker med styrräntan, förväntar styrelsen en mer balanserad avgiftshöjningstakt under

kommande åren i linje med förväntad inflationstakt om anslagsvis 2% per år.

Vi har förhandlat fram ett bra avtal för bredband, som ger lägre kostnader för medlemmarna (94 SEK/månad för 1000/1000 Mbit).

Från 1a januari 2025 inför vi timdebitering av el i linje med våra inköpskostnader. Det förväntas ge ett snittpris runt 1,8-2,0 SEK per kWh och ger möjlighet att styra förbrukning (t.ex. tvättmaskin och laddning av elbilar) mot tider med lägre elpriser för att minska kostnaderna (ned till 1,1 SEK per kWh om spotpriset ligger på noll).

En ny energideklaration utfördes under året. En minskad energiförbrukning tack vare solpanelerna gjorde att vår byggnad nu klassificeras som en miljövänlig byggnad med energiklass B. Detta ger rätt till grönt bolån för våra medlemmar och föreningen.

Styrelsen har under året undersökt möjligheten att byta från fjärr- till bergvärme. Projektet förväntas kosta 2,3 MSEK och förväntas mer än halvera våra uppvärmningskostnader, med en årlig besparing kring 200-250 TSEK och en återbetalningstid på runt 10 år. En sådan investering skulle kunna förbättra vår energiprestanda ytterligare. Vid extraordinarie föreningsstämma den 29. januari togs beslut om att *inte* gå vidare med förslaget.

Byggnaden är knappt 10 år gammal, inga stora renoveringsbehov finns i nuläget. Under 2024 genomfördes mindre åtgärder till en total kostnad kring 150 TSEK. Se listan nedan för översikt över större åtgärder som genomförts under de senaste åren och som förväntas utföras under de kommande 5 åren.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Puts fasad (2024)
- Målning parkeringsplatser (2024)
- Installation av övervakningskameror vid miljörum, cykelrum och källare (2023-2024)
- Plantering av häck runt Majorsvägen och Fänriksvägen (2022)
- Installation av solpaneler, som täcker en fjärdedel av föreningens elförbrukning (2022)
- Installation av 31 laddstolpar för elbilar (2021)
- Uppgradering till LED ljuskällor (2020)

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Förbättra markytorna längs fasaden (2025)
- Byte av ventiler till radiatorerna (2028)
- Rengöring av ventilationskanaler och renovering av fläktaggregat (2028)
- Målning taksprång (2028)
- Byte hisslinor (2029)

Allt underhåll och alla investeringar finansieras med föreningens likvida medel, utan behov av ytterligare lån.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 102 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	102	58	53	238	270
Skuldsättning, kr/kvm	11 654	11 654	11 654	11 657	11 662
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 654	11 654	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	14	17	17	17
Energikostnad, kr/kvm	200	185	205	185	109
Årsavgifter, kr/kvm	1 021	904	700	700	700
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 119	1 023	809	830	799
Nettoomsättning, tkr	5 788	5 120	4 429	4 383	4 265
Resultat efter finansiella poster, tkr	-974	-1 022	-1 156	-507	-150
Soliditet, %	67	67	67	67	68

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

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

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

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 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 593 462 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 102 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om höja avgiften from 2025-01-01 med 5 % samt införa debitering av varmvatten from 2025-07-01 (90 SEK/m³).

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans 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	756 829	0	2 710 020	3 466 849
S:a bundet eget kapital, kr	129 747 829	0	2 710 020	132 457 849
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 886 421	-1 021 549	-2 710 020	-7 617 990
Årets resultat, kr	-1 021 549	1 021 549	-973 647	-973 647
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 907 970	0	-3 683 667	-8 591 637
S:a eget kapital, kr	124 839 859	0	-973 647	123 866 212

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 936 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutade reservation och ianspråktagande av underhållsfonden.

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	-5 681 990
Årets resultat, kr	-973 647
Reservation till underhållsfond, kr	-1 936 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 591 637

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-8 591 637

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 788 269	5 120 275
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 325	183 638
Summa Rörelseintäkter		5 802 594	5 303 912
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 667 289	-2 463 990
Övriga externa kostnader	Not 5	-32 403	-82 534
Personalkostnader	Not 6	-102 251	-98 841
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 501 417	-1 501 417
Summa Rörelsekostnader		-4 303 359	-4 146 782
Rörelseresultat		1 499 235	1 157 131
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	23 066	4 861
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 495 948	-2 183 541
Summa Finansiella poster		-2 472 882	-2 178 680
Resultat efter finansiella poster		-973 647	-1 021 549
Resultat före skatt		-973 647	-1 021 549
Årets resultat		-973 647	-1 021 549

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 182 674 062 184 175 479

*Summa Materiella anläggningstillgångar***182 674 062 184 175 479****Summa Anläggningstillgångar****182 674 062 184 175 479**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 875 7 282

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 1 668 057 2 109 151

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 177 433 84 078

*Summa Kortfristiga fordringar***1 847 365 2 200 511**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 953 035 174 537

*Summa Kassa och bank***953 035 174 537****Summa Omsättningstillgångar****2 800 399 2 375 048****Summa Tillgångar****185 474 462 186 550 528**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	128 991 000	128 991 000
Fond för yttre underhåll	3 466 849	756 829
Summa Bundet eget kapital	132 457 849	129 747 829

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 617 990	-3 886 421
Årets resultat	-973 647	-1 021 549
Summa Ansamlad förlust	-8 591 637	-4 907 970

Summa Eget kapital

123 866 212 **124 839 859**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	29 012 193	30 912 425
Summa Långfristiga skulder		29 012 193	30 912 425

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	31 413 374	29 513 142
Leverantörsskulder		184 762	213 311
Övriga kortfristiga skulder		1 896	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	996 025	1 071 791
Summa Kortfristiga skulder		32 596 057	30 798 244

Summa Skulder

61 608 250 **61 710 669**

Summa Eget kapital och skulder

185 474 462 **186 550 528**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 499 235 1 157 131

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 501 417 1 501 417

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 501 417 1 501 417

Erhållen ränta 23 066 4 861

Erlagd ränta -2 589 850 -1 975 742

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

433 868 687 667

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 168 111 -114 925

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -8 517 44 609

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

159 594 -70 316

Kassaflöde från den löpande verksamheten

593 462 617 351

Årets kassaflöde

593 462 617 351

Likvida medel vid årets början 2 027 144 1 409 793

Likvida medel vid årets slut 2 620 605 2 027 144

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:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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 taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 832 460	4 193 376
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	352 273	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	108 540	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	348 244	333 440
	Hyror förbrukningsbaserad	9 745	362 440
	Hyror informationsöverföring	36 180	132 660
	Hyror övrigt	108 432	103 248
	Övriga primära intäkter	5 562	28 034
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 801 436	5 153 198
	Avgiftsbortfall	0	-32 560
	Hysesbortfall	-13 167	-363
	<i>Summa</i>	-13 167	-32 923
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 788 269	5 120 275

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	14 325	183 638
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	14 325	183 638

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-461 960	-431 890
	Snö och halk-bekämpning	-303 339	-198 891
	Reparationer	-194 225	-191 648
	Planerat underhåll	0	-5 980
	Försäkringskostnader	-15 091	-88 473
	El	-439 872	-393 551
	Uppvärmning	-348 743	-358 104
	Vatten	-247 789	-205 950
	Sophämtning	-189 100	-228 055
	Fastighetsförsäkring	-91 624	-59 728
	Kabel-TV och bredband	-152 047	-179 238
	Förvaltningsavtalskostnader	-206 433	-121 825
	Övriga driftkostnader	-17 068	-656
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 667 289	-2 463 990

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-19 167	-9 411
	Administrationskostnader	-4 534	-29 057
	Extern revision	-1 212	-21 675
	Föreningsverksamhet	0	-6 831
	Övriga förvaltningskostnader	-7 490	-15 561
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-32 403	-82 534
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-80 400	-80 400
	Sociala avgifter	-21 851	-18 441
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-102 251	-98 841
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	602	597
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	22 464	4 264
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	23 066	4 861
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 495 043	-2 181 162
	Övriga räntekostnader	-905	-2 379
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 495 948	-2 183 541

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	141 521 250	141 521 250
	Ingående anskaffningsvärde mark	54 331 000	54 331 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	195 852 250	195 852 250
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 676 771	-10 175 354
	Årets avskrivningar	-1 501 417	-1 501 417
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-13 178 188	-11 676 771
	<i>Utgående redovisat värde</i>	182 674 062	184 175 479
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	Summa	135 000 000	135 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	65 340 000	65 340 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	65 340 000	65 340 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 667 571	1 852 606
	Övriga fordringar	486	256 545
	Summa Övriga fordringar	1 668 057	2 109 151
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	23 898	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	153 535	84 078
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	177 433	84 078
Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	92	174 537
	SBAB	952 942	0
	Summa Kassa och bank	953 035	174 537

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,51%	2025-07-04	15 256 751	0
Nordea	3,61%	2025-06-18	16 156 623	0
Nordea	4,45%	2026-06-17	14 755 802	0
Nordea	3,47%	2027-06-16	14 256 391	0
			60 425 567	0
Långfristig del			29 012 193	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			31 413 374	
Kortfristig del			31 413 374	
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			3,76%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,51%	2025-07-04	15 256 751	0
Nordea	3,61%	2025-06-18	16 156 623	0
Nordea	4,45%	2026-06-17	14 755 802	0
Nordea	3,47%	2027-06-16	14 256 391	0
			60 425 567	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			31 413 374	
Kortfristig del			31 413 374	

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Förutbetalda hyror och avgifter	524 161	475 745
Upplupna räntekostnader	297 290	391 192
Övriga upplupna kostnader	174 574	204 854
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	996 025	1 071 791

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 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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. 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 Flottiljen 2 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 *Revisorers 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.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Flottiljen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DONATO CAMPANINI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 10:14:27



SOFIA WALLERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 21:33:04



NILS GEORG SELLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 12:58:11



MIKAEL JENNERSJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 10:37:15



THOMAS BOMMEN KIRKEGAARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 21:12:55



TOMAS ERICSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 10:19:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Flottiljen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS ERICSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 10:20:26



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.