



Årsredovisning 2025

HSB Brf Flottiljen 3

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Flottiljen 3 med säte i Botkyrka org.nr. 769629-5653 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bataljonen 29	2015-06-30	2015
Bataljonen 28		2014
Totalt 2 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 730
Totalt 45 objekt		3 730

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 38 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Botkyrka Bataljonen GA:5	G:A		24 / 45	Parkering, Förråd, Fjärrvärme, Betongkassun för sophantering, Lekplats, Cykelförråd
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Hans Modin	Ordförande	2024-05-17
Veronica Skantz	Ledamot	2017-06-26
Robin Öhman	Ledamot	2024-05-17
Filip Koskivuori	Ledamot	2024-05-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Veronica Skantz, Filip Koskivuori, Robin Öhman.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Modin, Veronica Skantz och Filip Koskivuori.

Revisorer har varit: Lina Hellström med Helen Carlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB

Valberedning har varit: Kajsa Svärd Bogstedt (sammankallande), Karla Aravena, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen sträcker sig till 2075 och uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen. Föreningens investeringbehov är 207kr/ kvm.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-02.

Målning av förråd och takfot.
Målning av gång mellan husen.
Stampolning.
Brandskyddsbesiktning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Hantering av vattenläckage i båda fläktrum.
Årlig besiktning av hissar samt åtgärdande av anmärkningar.
OVK-besiktning.
5-års kontroll av oljeavskiljare.
Höjdkorrigerings av brunnslock.

2023

Zaptec laddboxar installerade på samtliga p-platser.
Reparation och service på fläktrum och värmepump för värmeåtervinning har slutförts.
Hus för sopkärl för matavfall införskaffat.

2024

Samtliga felaktiga frånluftshuvar (34st) har bytts på taket.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2026	Målning av trapphus
2027	Linjemarkering P-rutor, rensning av oljeavskiljare, rensning av ventkanaler
2028	Gräsytor kompletteringsådd, OVK-besiktning.
2029	Energideklaration.
2030	Kontroll mjukfogar, brandskyddsbesiktning, kodlås, akustikplattor m.m.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	154	94	63	106	132
Skuldsättning, kr/kvm	2 737	2 805	2 872	2 940	3 008
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 737	2 805	2 872	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	202	198	157	137	141
Årsavgifter, kr/kvm	653	594	538	523	523
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	727	662	604	583	582
Nettoomsättning, tkr	2 710	2 470	2 253	2 173	2 171
Resultat efter finansiella poster, tkr	-378	-527	-986	-483	-389
Soliditet, %	90	89	89	89	89

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens årliga kassaflöde är positivt med ca 58 000 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 154 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2026 med 5%.

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	94 218 600	0	0	94 218 600
Upplåtelseavgifter, kr	1 915 000	0	0	1 915 000
Underhållsfond, kr	2 932 299	0	-173 462	2 758 836
S:a bundet eget kapital, kr	99 065 899	0	-173 462	98 892 436
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 416 182	-526 850	173 462	-4 769 569
Årets resultat, kr	-526 850	526 850	-377 948	-377 948
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 943 032	0	-204 486	-5 147 517
S:a eget kapital, kr	94 122 867	0	-377 948	93 744 919

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 173 462 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 943 032
Årets resultat, kr	-377 948
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	173 462
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 147 518

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 147 518

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 710 389	2 470 039
Summa Rörelseintäkter		2 710 389	2 470 039
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 854 367	-1 804 086
Övriga externa kostnader	Not 4	-67 472	-89 846
Personalkostnader	Not 5	-135 355	-111 967
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-779 588	-779 588
Summa Rörelsekostnader		-2 836 782	-2 785 487
Rörelseresultat		-126 393	-315 448
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 258	79 209
Räntekostnader och liknande resultatposter		-291 813	-290 611
Summa Finansiella poster		-251 555	-211 402
Resultat efter finansiella poster		-377 948	-526 850
Resultat före skatt		-377 948	-526 850
Årets resultat		-377 948	-526 850

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	101 677 437	102 457 025
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		101 677 437	102 457 025

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Övriga långfristiga fordringar	Not 9	33 000	33 000
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		33 500	33 500

Summa Anläggningstillgångar		101 710 937	102 490 525
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	878 906	847 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		112 613	87 712
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		991 519	934 826

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	1 806 536	774 432
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 806 536	774 432

Summa Omsättningstillgångar		2 798 054	2 709 257
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		104 508 991	105 199 782
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	96 133 600	96 133 600
Fond för yttre underhåll	2 758 836	2 932 299
Summa Bundet eget kapital	98 892 436	99 065 899

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 769 569	-4 416 182
Årets resultat	-377 948	-526 850
Summa Ansamlad förlust	-5 147 517	-4 943 032

Summa Eget kapital

93 744 919 **94 122 867**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	5 544 000	0
Summa Långfristiga skulder		5 544 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 666 000	10 462 000
Leverantörsskulder		185 555	178 603
Övriga kortfristiga skulder		0	82 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	368 517	353 536
Summa Kortfristiga skulder		5 220 072	11 076 915

Summa Skulder

10 764 072 **11 076 915**

Summa Eget kapital och skulder

104 508 991 **105 199 782**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-126 393	-315 448
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	779 588	779 588
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	779 588	779 588
Erhållen ränta	40 258	79 209
Erlagd ränta	-286 144	-294 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	407 309	248 821
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-30 272	41 506
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-66 512	-29 973
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-96 784	11 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten	310 526	260 354
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-252 000	-252 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-252 000	-252 000
Årets kassaflöde	58 526	8 354
Likvida medel vid årets början	2 379 084	2 370 730
Likvida medel vid årets slut	2 437 609	2 379 084

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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

För framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan, 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.

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Aviserad el avseende IMD är exkluderad i nyckeltalet.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Aviserad el avseende IMD är exkluderad i nyckeltalet.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 437 116	2 215 104
	Hyror garage och parkeringsplatser	189 000	189 000
	Hyror förbrukningsbaserad	71 220	45 049
	Övriga primära intäkter	13 053	20 886
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 710 389	2 470 039
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 710 389	2 470 039

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokavård och samfälligheter	-215 889	-298 677
	Snö och halk-bekämpning	-73 384	-118 758
	Reparationer	-141 943	-92 779
	Planerat underhåll	-173 463	-97 438
	Försäkringsskador	-26 418	-19 975
	El	-201 136	-220 342
	Uppvärmning	-352 984	-347 293
	Vatten	-199 136	-171 053
	Sophämtning	-85 560	-75 370
	Fastighetsförsäkring	-69 393	-65 032
	Kabel-TV och bredband	-153 600	-149 999
	Förvaltningsavtalskostnader	-153 611	-147 344
	Övriga driftkostnader	-7 850	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 854 367	-1 804 060
		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 627	-7 602
	Administrationskostnader	-19 815	-31 808
	Extern revision	-15 250	-17 375
	Medlemsavgifter	-26 610	-26 625
	Föreningsverksamhet	-1 370	-5 636
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-67 472	-89 846
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-97 142	-82 200
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-8 000	-3 000
	Sociala avgifter	-26 213	-22 767
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-135 355	-111 967

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-779 588	-779 588
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-779 588	-779 588
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	88 327 404	88 327 404
	Ingående anskaffningsvärde mark	20 871 032	20 871 032
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	109 198 436	109 198 436
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 741 410	-5 961 822
	Årets avskrivningar	-779 588	-779 588
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-7 520 998	-6 741 410
	<i>Utgående redovisat värde</i>	101 677 437	102 457 025
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	74 000 000	74 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 200 000	15 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	85 200 000	89 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	29 000 000	29 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	29 000 000	29 000 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 9 Övriga långfristiga fordringar **2025-12-31** **2024-12-31***Andra långfristiga fordringar*

Ingående värde andra långfristiga fordringar

33 000

33 000

*Summa Andra långfristiga fordringar***33 000****33 000****Not 10 Övriga kortfristiga fordringar** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

631 074

604 652

Övriga fordringar

247 832

242 462

*Summa Övriga fordringar***878 906****847 114****Not 11 Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

SBAB

1 806 536

774 432

*Summa Kassa och bank***1 806 536****774 432****Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	2,41%	2026-04-16	4 414 000	0
Nordea Hypotek AB	2,79%	2027-05-19	5 796 000	252 000
			10 210 000	252 000

Långfristig del

5 544 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

252 000

Lån som ska konverteras inom ett år

4 414 000

Kortfristig del

4 666 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

252 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 008 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,63%

Finns swap-avtal

Nej

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	248 292	228 200
	Upplupna räntekostnader	41 704	36 035
	Övriga upplupna kostnader	78 521	89 301
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	368 517	353 536

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-02-25.

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 HSB Bostadsrättsförening Flottiljen 3
Org.nr 769629-5653

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Flottiljen 3 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Flottiljen 3s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed i Sverige. 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 för LCE och god revisions sed 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 för LCE 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, förfälskning, 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Flottiljen 3 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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.

Revisorns 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella 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. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

William Lindström

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lina Hellström

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Flottiljen 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Hans Modin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 12:08:47



Jonas Al Banna

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 13:17:33



Filip Koskivuori

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 15:23:06



Veronica Skantz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 10:34:08



Robin Öhman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 19:11:40



Lina Hellström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 20:40:03



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 10:33:10



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Flottiljen 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lina Hellström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 20:31:59



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 10:32:57



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.