



Årsredovisning 2025

Brf BoKlok Flottiljen



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf BoKlok Flottiljen med säte i Botkyrka org.nr. 769629-8194 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 2018-11-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hangaren 10	2016-07-29	2016

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. 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
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 374
30	garageplatser	360
5	p-platser	0
Totalt 69 objekt		2 734

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 12 st 2 rok, 11 st 3 rok, 9 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Botkyrka Hangaren GA:2	G:A		1 / 2	Väg med tillhörande anordningar enligt karta, Aktbilaga ka1
Botkyrka Hangaren GA:1	G:A		1 / 2	Väg med tillhörande anordningar enligt karta, Aktbilaga ka1.

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Leif Sven Walle Söderström	Ordförande	2024-03-20	
Jonny Olsson Egnell	Ledamot	2025-09-01	
Jessica Lena Olsson Egnell	Ledamot	2025-09-01	
Kim Emma Helena Ankarsköld	Ledamot	2024-03-20	2025-09-01
Mikael Andreas Lind	Ledamot	2024-03-27	
Gürcan Demirtas	Ledamot	2021-06-16	2025-10-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Lind.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jessica Lena Olsson Egnell och Mikael Andreas Lind.

Revisorer har varit: William Lindström Kungsbron BoRevision AB vald av föreningen.

Valberedning har varit: Jessica Olsson Egnell (sammankallande), valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen använder en förenklad version av underhållsplanen som har tagits fram av styrelsen.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-13.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Nödtelefon hiss installerad 2025.

Årtal	Åtgärd
2022	Stamspolning
2022	Byte av låssystem till garage
2023	OVK + Ventilationsrengöring

Föreningen utför och planerar följande åtgärder:

- Fasad ska målas om 2037 om inget annat inträffar.
- Taket ska besiktigast under 2027, sedan var tionde år, löpande.
- Olja in loftgångar under 2026, ingen offert intagen.

- Miljöhus ska byggas, ingen offert intagen.
- Dra in mer el i garaget till laddstationer 2026, en offert intagen men inget beslut har tagits än.
- Brandskåp ska monteras i garage under 2026.

Årtal	Åtgärd
2023- 2027	Luftfilterbyte
2026	OVK

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 4 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	215	207	213	273	311
Skuldsättning, kr/kvm	10 468	12 245	12 414	12 598	12 830
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 056	12 245	12 414	0	0
Räntekänslighet, %	12	13	16	18	19
Energikostnad, kr/kvm	144	171	143	147	139
Årsavgifter, kr/kvm	976	957	766	696	682
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	925	1 047	857	786	773
Nettoomsättning, tkr	2 527	2 484	2 031	1 866	1 835
Resultat efter finansiella poster, tkr	-182	-278	-306	-193	-126
Soliditet, %	69	69	69	68	68

Upplysningar vid förlust

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

Föreningens årliga kassaflöd är positivt med 144 000 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 214 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 2026 med 2%

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	66 550 000	0	0	66 550 000
Underhållsfond, kr	889 128	0	187 491	1 076 619
Reservfond	7 285	0	0	7 285
S:a bundet eget kapital, kr	67 446 413	0	187 491	67 633 904
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 789 488	-278 205	-187 491	-2 255 184
Årets resultat, kr	-278 205	278 205	-182 402	-182 402
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 067 693	0	-369 893	-2 437 586
S:a eget kapital, kr	65 378 720	0	-182 402	65 196 318

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 187 491 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 067 692
Årets resultat, kr	-182 402
Reservation till underhållsfond, kr	-187 491
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 437 585

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 437 585
------------------------------------	-------------------

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	2 526 952	2 483 759
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 800
Summa Rörelseintäkter		2 526 952	2 485 559
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-843 133	-847 996
Övriga externa kostnader	Not 5	-62 491	-70 767
Personalkostnader	Not 6	-65 710	-65 710
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-769 328	-769 328
Summa Rörelsekostnader		-1 740 662	-1 753 801
Rörelseresultat		786 290	731 758
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 596	3 390
Räntekostnader och liknande resultatposter		-970 288	-1 013 353
Summa Finansiella poster		-968 692	-1 009 963
Resultat efter finansiella poster		-182 402	-278 205
Resultat före skatt		-182 402	-278 205
Årets resultat		-182 402	-278 205

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	92 754 568	93 523 896
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		92 754 568	93 523 896
Summa Anläggningstillgångar		92 754 568	93 523 896

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 922	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 526 912	1 369 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	33 329	37 566
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 566 162	1 407 309
Summa Omsättningstillgångar		1 566 162	1 407 309
Summa Tillgångar		94 320 730	94 931 204

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 550 000	66 550 000
Reservfond		7 285	7 285
Fond för yttre underhåll		1 076 619	889 128
Summa Bundet eget kapital		67 633 904	67 446 413
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 255 184	-1 789 488
Årets resultat		-182 402	-278 205
Summa Ansamlad förlust		-2 437 585	-2 067 692
Summa Eget kapital		65 196 319	65 378 720
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		0	19 463 330
Summa Långfristiga skulder		0	19 463 330
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	28 619 995	9 606 665
Leverantörsskulder		94 915	86 389
Övriga kortfristiga skulder		0	1 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	409 502	395 060
Summa Kortfristiga skulder		29 124 412	10 089 154
Summa Skulder		29 124 412	29 552 484
Summa Eget kapital och skulder		94 320 730	94 931 204

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	786 290	731 758
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	769 328	769 328
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	769 328	769 328
Erhållen ränta	1 596	3 390
Erlagd ränta	-975 056	-986 584
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	582 158	517 892
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-15 031	11 698
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	26 696	-51 513
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	11 665	-39 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten	593 823	478 078
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-450 000	-400 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-450 000	-400 000
Årets kassaflöde	143 823	78 078
Likvida medel vid årets början	1 367 747	1 289 669
Likvida medel vid årets slut	1 511 570	1 367 747

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.

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.

Från och med i år 2025 räknas även garageytan med, vilket kan påverka jämförbarheten med föregående 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.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0kr, då nyckeltalet är med första gången.

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	2 317 080	2 271 576
	Hyror garage och parkeringsplatser	208 800	208 800
	Hyror övrigt	0	1 800
	Övriga primära intäkter	6 232	12 983
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 532 112	2 495 159
	Hysesbortfall	-5 160	-11 400
	<i>Summa</i>	-5 160	-11 400
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 526 952	2 483 759

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	1 800
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	1 800
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-81 088	-99 112
	Reparationer	-43 833	-66 262
	Försäkringsskador	-5 631	0
	El	-54 002	-50 022
	Uppvärmning	-224 547	-226 645
	Vatten	-116 346	-130 092
	Sophämtning	-57 139	-50 697
	Fastighetsförsäkring	-52 552	-50 224
	Kabel-TV och bredband	-105 133	-108 582
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-12 970	0
	Förvaltningsavtalskostnader	-69 204	-66 360
	Övriga driftkostnader	-20 688	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-843 133	-847 996
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 151	-27 870
	Administrationskostnader	-9 965	-15 656
	Extern revision	-21 000	-18 875
	Medlemsavgifter	-10 010	-5 270
	Föreningsverksamhet	-2 625	-2 406
	Övriga förvaltningskostnader	-8 740	-690
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-62 491	-70 767

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-50 000	-50 000
	Sociala avgifter	-15 710	-15 710
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-65 710	-65 710
Not 7	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	-769 328	-769 328
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-769 328	-769 328
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	76 932 791	76 932 791
	Ingående anskaffningsvärde mark	22 361 064	22 361 064
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	99 293 855	99 293 855
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 769 959	-5 000 631
	Årets avskrivningar	-769 328	-769 328
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 539 287	-5 769 959
	<i>Utgående redovisat värde</i>	92 754 568	93 523 896
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 000 000	50 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 313 000	1 297 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 200 000	11 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	57 513 000	62 497 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	33 094 995	33 094 995
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	33 094 995	33 094 995

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 511 570	1 367 747
Övriga fordringar	15 342	1 996
Summa Övriga fordringar	1 526 912	1 369 743

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 329	37 566
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 329	37 566

Not 11	Övriga kortfristiga 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	2,48%	2026-06-18	9 406 665	250 000
Nordea Hypotek AB	3,17%	2026-07-15	10 206 665	100 000
Nordea Hypotek AB	3,49%	2026-06-17	9 006 665	150 000
			28 619 995	500 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	28 619 995
Kortfristig del	28 619 995

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	208 570	182 932
Upplupna räntekostnader	148 051	152 819
Övriga upplupna kostnader	52 881	59 309
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	409 502	395 060

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-05.

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 BoKlok Flottiljen

Org.nr 769629-8194

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Flottiljen för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen BoKlok Flottiljens 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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 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.

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 för LCE 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 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, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Flottiljen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att

jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

William Lindström

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf BoKlok Flottiljen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557571823293**

**Leif Sven Wallentin
Söderström**



Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 11:32:48

Jonny Olsson Egnell



Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 11:50:23

Mikael Andreas Lind



Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 07:10:34

Jessica Olsson Egnell



Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 20:00:07

William Lindström



Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 11:44:12

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf BoKlok Flottiljen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557572395331**

William Lindström



Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 11:44:01

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.