



Årsredovisning 2025

HSB Brf Flottiljen i Stockholm



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Flottiljen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-5877 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-23.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Ekan 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-10-01	1944
Galären 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-10-01	1944
Kuttern 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-10-01	1943
Slupen 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-10-01	1943

**Totalt 4
objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
102	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 806
22	förråd	105
2	lokaler (hyresrätt)	108
37	p-platser	0
Totalt 163 objekt		5 019

Föreningens lägenheter fördelas på: 102 st 2 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eva Hellstrand	Ordförande	2024-06-04	
Ulf Olsson	Ledamot	2024-06-04	
Maximilliam Keinonen	Ledamot	2024-06-04	
Jenny Rosell	Ledamot	2017-08-09	
Roger Syrén	Ledamot	2025-10-05	
Magnus Karlsson	Ledamot	2022-05-31	2025-08-18
Magnus Karlsson	Suppleant	2025-08-18	
Robert Peter Gebauer	Ledamot	2024-06-04	
Francoise Bordenave	Suppleant	2024-06-04	2025-08-18
Oskar Lundgren	Suppleant	2024-06-04	2025-08-18
Markus Byström	Suppleant	2025-08-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Hellstrand, Ulf Olsson, Peter Gebauer, Maximilliam Keinonen, Markus Byström och Magnus Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Hellstrand, Roger Syrén, Peter Gebauer och Maximilliam Keinonen.

Revisorer har varit: Daniel Hilli vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anton Löfgren (sammankallande), Kirsten Brunsgaard Clausen samt Francoise Bordenave, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar varav 11 via fullmakt. Extra föreningsstämma hölls 2025-09-29. På extrastämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 5% fr o m 2025-01-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-08.

Under räkenskapsåret har följande underhålls- och förbättringsarbeten genomförts.

1. Godkänd OVK-besiktning genomförd.
2. Färdigställt arbetet med tak och vind samtliga portar. Uppstigningsluckor, tvätt av tak, förbättringsmålning och byte av trasiga takpannor.
3. Fortsatt radonmätning port 61.
4. Beslut och förberedelse inför energiåtgärder i form av byte av samtliga termostater samt byte av vattenburna

handduktstorkar till elektriska torkar.

5. Föreningen har sagt upp avtalet för kabeltv hos Tele2 samt förlängt avtalet för bredband hos Telenor mot en lägre månadsavgift och uppgradering av befintlig infrastruktur.

6. Elbesiktning genomförd. Anmärkningarna åtgärdas under 2026/2027.

7. Uppfräschning och uthyrning av lokal 106.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Bostadsrättsföreningen bildades år 1944 och för större händelser som rör föreningen hänvisas till Brf Flottiljens hemsida <http://www.brfflottiljen.se> och avsnittet "Om föreningen".

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

Förberedelse för sortering av förpackningsavfall nära fastigheterna (2026).

Utreda utbyte av vårt låssystem, lås till allmänna utrymmen, ej lägenhetsdörrar (2026).

Genomföra beslutade och påbörjade energiåtgärder (2026).

Renovering och uthyrning av lokal 108 (2026).

Målning av källarfönster (2027).

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 126 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 127.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	124	56	93	13	157
Skuldsättning, kr/kvm	3 255	3 401	3 481	3 716	3 879
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 399	3 478	3 559	3 729	3 893
Räntekänslighet, %	3	3	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	286	278	252	248	236
Årsavgifter, kr/kvm	1 045	997	877	852	852
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	90	74	89	90
Totala intäkter, kr/kvm	1 079	1 082	1 164	926	930
Nettoomsättning, tkr	5 339	5 126	4 726	4 637	4 658
Resultat efter finansiella poster, tkr	-923	-587	67	-950	-128
Soliditet, %	33	35	36	34	35

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på räntekostnader och takrenovering. Dessutom kostnader för avskrivningar som ej är likviditetspåverkande.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% fr o m 2026-01-01.

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	1 010	0	0	1 010
Kapitaltillskott/extra insats, kr	7 869 361	0	0	7 869 361
Underhållsfond, kr	8 222 568	0	780 491	9 003 059
S:a bundet eget kapital, kr	16 092 939	0	780 491	16 873 430
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 876 136	-586 545	-780 491	-7 243 173
Årets resultat, kr	-586 545	586 545	-923 189	-923 189
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 462 681	0	-1 703 680	-8 166 362
S:a eget kapital, kr	9 630 258	0	-923 189	8 707 068

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 516 000 kr samt ianspråktagande skett med 735 509 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-6 462 682
Årets resultat, kr	-923 189
Reservation till underhållsfond, kr	-1 516 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	735 509
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 166 362

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-8 166 362
------------------------------------	-------------------

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	5 339 076	5 126 289
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75 504	191 796
Summa Rörelseintäkter		5 414 580	5 318 085
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 862 624	-4 216 913
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 120	-323 694
Personalkostnader	Not 6	-209 139	-194 666
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-765 865	-766 438
Summa Rörelsekostnader		-6 001 748	-5 501 710
Rörelseresultat		-587 168	-183 625
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	10 307	32 163
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-346 327	-435 083
Summa Finansiella poster		-336 021	-402 920
Resultat efter finansiella poster		-923 189	-586 545
Resultat före skatt		-923 189	-586 545
Årets resultat		-923 189	-586 545

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	24 741 902	25 460 984
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	363 731	410 514
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		25 105 633	25 871 498
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		25 106 133	25 871 998

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	16 576
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	569 006	691 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	502 242	473 582
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 071 248	1 181 765
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	386 949	836 949
<i>Summa Kassa och bank</i>		386 949	836 949
Summa Omsättningstillgångar		1 458 197	2 018 714
Summa Tillgångar		26 564 330	27 890 712



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 870 371	7 870 371
Fond för yttre underhåll		9 003 059	8 222 568
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		16 873 430	16 092 939
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 243 173	-5 876 136
Årets resultat		-923 189	-586 545
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-8 166 362	-6 462 682
Summa Eget kapital		8 707 068	9 630 257

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 749 639	6 074 113
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		5 749 639	6 074 113
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 585 736	10 640 430
Leverantörsskulder		268 088	393 767
Skatteskulder		13 330	15 762
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	323 525	332 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	916 944	803 642
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		12 107 623	12 186 341
Summa Skulder		17 857 262	18 260 454
Summa Eget kapital och skulder		26 564 330	27 890 712



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-587 168	-183 625
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	765 865	766 438
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	765 865	766 438
Erhållen ränta	1 106	32 163
Erlagd ränta	-372 643	-404 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-192 841	210 208
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 771	-112 034
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 292	338 603
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 479	226 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-194 320	436 776
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-379 168	-391 668
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-379 168	-391 668
Årets kassaflöde	-573 488	45 108
Likvida medel vid årets början	1 517 407	1 472 298
Likvida medel vid årets slut	943 918	1 517 407



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

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: 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.

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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 870 488	4 638 492
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	153 000	153 000
	Hyror lokaler	104 512	110 871
	Hyror garage och parkeringsplatser	161 667	153 612
	Hyror förbrukningsbaserad	5 318	3 331
	Hyror övrigt	52 153	47 015
	Övriga primära intäkter	65 285	62 628
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 412 423	5 168 949
	Avgiftsbortfall	-1	0
	Hysesbortfall	-62 375	-31 689
	Avsatt till inre fond	-10 971	-10 971
	<i>Summa</i>	-73 347	-42 660
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 339 076	5 126 289

I årsavgiften ingår värme, vatten & basutbud för TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	112 642
	Övriga sekundära intäkter	75 504	79 154
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	75 504	191 796

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-684 517	-662 737
	Snö och halk-bekämpning	-82 665	-99 475
	Reparationer	-303 002	-242 604
	Planerat underhåll	-735 509	-93 930
	Försäkringsskador	-42 151	-224 395
	El	-170 175	-140 765
	Uppvärmning	-973 812	-945 380
	Vatten	-290 813	-281 490
	Sophämtning	-153 653	-142 742
	Fastighetsförsäkring	-111 780	-98 784
	Kabel-TV och bredband	-194 695	-194 952
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-186 228	-175 660
	Tomträttsavgäld	-914 000	-914 000
	Övriga driftkostnader	-19 624	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 862 624	-4 216 913
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	-17 313	-38 541
	Administrationskostnader	-38 408	-91 621
	Extern revision	-17 500	-16 375
	Konsultkostnader	0	-96 250
	Medlemsavgifter	-30 420	-20 220
	Föreningsverksamhet	-13 646	-14 723
	Övriga förvaltningskostnader	-46 834	-45 963
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-164 120	-323 694
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-13 752	-12 840
	Övriga arvoden	-158 148	-147 661
	Sociala avgifter	-37 239	-34 165
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-209 139	-194 666

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	590	786
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	9 717	31 378
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	10 307	32 163
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-344 665	-433 770
	Övriga räntekostnader	-1 662	-1 313
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-346 327	-435 083
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 518 958	47 518 958
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	47 518 958	47 518 958
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 057 974	-21 338 318
	Årets avskrivningar	-719 082	-719 655
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 777 056	-22 057 974
	<i>Utgående redovisat värde</i>	24 741 902	25 460 984
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	74 400 000	67 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	934 000	682 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	86 000 000	98 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	104 000	258 000
	<i>Summa</i>	161 438 000	166 140 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	26 269 300	26 269 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	26 269 300	26 269 300

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	467 825	467 825
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	467 825	467 825
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-57 311	-10 529
	Årets avskrivningar	-46 783	-46 783
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-104 094	-57 311
	<i>Utgående redovisat värde</i>	363 731	410 514
Not 11	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 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	556 969	680 458
	Övriga fordringar	12 037	11 149
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	569 006	691 607
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	9 201	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	493 041	473 582
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	502 242	473 582
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto SBAB	386 949	836 949
	<i>Summa Kassa och bank</i>	386 949	836 949

Not 15 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	2,74%	2027-04-21	5 519 417	0
Nordea	2,38%	2026-01-19	4 741 845	370 000
Nordea	4,36%	2028-11-15	284 390	54 168
Nordea	0,82%	2026-09-16	5 789 723	0
			16 335 375	424 168
Långfristig del			5 749 639	
Nästa års amortering av långfristig skuld			54 168	
Lån som ska konverteras inom ett år			10 531 568	
Kortfristig del			10 585 736	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			424 168	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 696 672	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,98%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16 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	2,74%	2027-04-21	5 519 417	0
Nordea	2,38%	2026-01-19	4 741 845	370 000
Nordea	4,36%	2028-11-15	284 390	54 168
Nordea	0,82%	2026-09-16	5 789 723	0
			16 335 375	424 168
Nästa års amortering av långfristig skuld			54 168	
Lån som ska konverteras inom ett år			10 531 568	
Kortfristig del			10 585 736	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	11 391	11 391
Momsskuld	0	17 956
Inre fond	297 320	288 580
Övriga kortfristiga skulder	14 814	14 814
<i>Summa Övriga skulder</i>	323 525	332 741

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	480 395	432 959
	Upplupna räntekostnader	50 555	76 871
	Övriga upplupna kostnader	385 994	293 812
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	916 944	803 642

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Finansiering av energiprojekt med start januari 2026 sker via lån hos Nordea.

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.

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-05-07.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Flottillen i Stockholm, org.nr. 702000-5877

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Flottillen i Stockholm för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Brf Flottillen i Stockholm för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Daniel Hilli
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Flottiljen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577458821**

Eva Hellstrand

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 11:05:27



Ulf Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 18:33:21



Maximilliam Keinonen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 11:29:26



Mikael Odhag

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 11:35:55



Robert Peter Gebauer

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 11:06:46



Roger Syrén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 11:44:30



Daniel Hilli

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 09:01:36



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 09:41:51



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Flottiljen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577525872**

Daniel Hilli

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 09:01:22



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 09:42:09

