

ÅRSREDOVISNING

BRF FLOTTILJEN 2

2022





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Flottiljen 2 med säte i Järfälla org.nr. 769622-9363 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 2011. Inflyttning i fastigheten påbörjades i juni 2015. Nyproducerade fastigheter har högre lån per m2 än äldre fastigheter, dom har å andra sidan inget större underhållsbehov de första åren. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Barkarby 2:10	2015-01-01	2013

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
63	p-platser	0
67	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5185
Totalt 130 objekt		5185

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christoffer Larsson	Ordförande	2020-10-31	
Margareta Hofstedt	Ledamot	2021-05-29	
Nils Georg Sellin	Ledamot	2020-01-01	
Mikael Jennersjö	Ledamot	2020-01-01	
Donato Campanini	Ledamot	2020-10-31	
Britt Trygg Hemmingsson	Suppleant	2021-05-29	
Thomas Bommen Kirkegaard	Suppleant	2022-09-04	
Olivia Pontén	Suppleant	2021-05-29	2022-06-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Alla ledamöter och suppleanter är valda på 1 år.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Nils Georg Sellin, Mikael Jennersjö, Christoffer Larsson.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

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

Valberedning har varit: Stig Larsson och Daniel Ansari, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Månadsavgiften höjdes med 10% från och med Januari 2023. Den kompenserar inte föreningens högre utgifter, vilka främst består av räntehöjningar på våra banklån, så fler höjningar är att förvänta. Tanken är att eftersom vi har en välfylld kassa genomför vi höjningar stegvis istället för genom en stor chockhöjning som kan bli svår att anpassa sig till för de med mindre marginaler.

Under hösten installerades solpaneler på taket. De har en effekt på 100 kWp och en estimerad årsproduktion på 85 000 kWh. Förutom att det är en bra investering för miljön hoppas vi att det blir en bra investering ekonomiskt och kommer att förse oss med gratis el i många år. Kostnaden för solcellsanläggningen blev 1 521 250 kr.

Vi har planterat en häck längs med Fänriksvägen och Majorsvägen för att avvärja hundägare att rasta sina hundar på vår gräsmatta och att minska insynen till lägenheter. Det har varit en återkommande förfrågan från medlemmar på bottenplan att vi ska göra något åt det problemet. Vi har även fällt två stycken pilträd som stod på vår tomt vid parkeringens ena ände för att kunna utnyttja parkeringen bättre.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 102 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 104.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019*	2018*
Sparande, kr/kvm	53	238	270	255	209
Skuldsättning, kr/kvm	11 654	11 657	11 662	11 964	12 339
Räntekänslighet, %	17	17	17	0	0
Energikostnad, kr/kvm	205	185	109	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	599	503	408	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	700	700	700	700	700
Totala intäkter, kr/kvm	809	830	799	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 429	4 383	4 265	4 198	4 182
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 156	-507	-150	-93	-327
Soliditet, %	67	67	68	66	66

*** En del uppgifter saknas för 2018-2019. Dom är markerade med en nolla "0".**

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	128 991 000	0	0	128 991 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	499 984	0	-211 155	288 829
S:a bundet eget kapital, kr	129 490 984	0	-211 155	129 279 829
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 966 078	-507 135	211 155	-2 262 057
Årets resultat, kr	-507 135	507 135	-1 156 364	-1 156 364
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 473 213	0	-945 209	-3 418 421
S:a eget kapital, kr	127 017 771	0	-1 156 364	125 861 408

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 340 780 kr samt ianspråktagande skett med 129 625 kr

RESULTATDISPOSITION**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 262 057
Årets resultat, kr	-1 156 364
Reservation till underhållsfond, kr	-473 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	5 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 886 421

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 886 421

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 428 524	4 382 910
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 213 157	-2 899 748
Övriga externa kostnader	Not 3	-37 116	-34 197
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-98 841	-97 135
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 425 354	-1 400 000
Summa rörelsekostnader		-4 774 468	-4 431 080
Rörelseresultat		-345 944	-48 170
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 394	3 689
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-812 814	-462 655
Summa finansiella poster		-810 420	-458 965
Årets resultat		-1 156 364	-507 135

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

185 676 896

185 676 896

185 581 000

185 581 000

Summa anläggningstillgångar

185 676 896

185 581 000

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

18 602

15 071

Övriga fordringar

Not 8

1 320 573

2 549 931

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9

129 093

270 775

1 468 267

2 835 777

Kassa och bank

Not 10

174 506

175 456

Summa omsättningstillgångar

1 642 773

3 011 233

Summa tillgångar**187 319 669****188 592 233**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		128 991 000	128 991 000
Yttre underhållsfond		288 829	499 984
		<u>129 279 829</u>	<u>129 490 984</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 262 057	-1 966 078
Årets resultat		-1 156 364	-507 135
		<u>-3 418 421</u>	<u>-2 473 213</u>
Summa eget kapital		<u>125 861 408</u>	<u>127 017 771</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	16 156 623	14 748 904
		<u>16 156 623</u>	<u>14 748 904</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	44 268 944	45 690 459
Leverantörsskulder		149 847	401 515
Övriga skulder	Not 13	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	882 848	733 584
		<u>45 301 638</u>	<u>46 825 558</u>
Summa skulder		<u>61 458 261</u>	<u>61 574 462</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>187 319 669</u>	<u>188 592 233</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 156 364	-507 135
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 425 354	1 400 000
Inkomstskatt	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	268 990	892 865
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	138 064	-177 966
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-102 405	396 357
Kassaflöde från löpande verksamhet	304 649	1 111 256
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 521 250	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 521 250	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-13 796	-27 592
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-13 796	-27 592
Årets kassaflöde	-1 230 397	1 083 664
Likvida medel vid årets början	2 640 188	1 556 525
Likvida medel vid årets slut	1 409 792	2 640 189

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,0% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningens byggnad är uppförd 2015 och är därför befriad från fastighetsskatt de första 15 åren. Det gäller alla bostader byggda från 2012 och senare.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Uppskjuten skatt

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 623 208	3 630 648
Individuell mätning el	237 592	80 547
Hyrer	387 640	362 268
Bredband	132 165	132 660
Övriga intäkter	60 439	192 012
Bruttoomsättning	4 441 044	4 398 135
Avgifts- och hyresbortfall	-12 520	-15 225
	4 428 524	4 382 910
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	795 320	537 865
Reparationer	593 131	256 297
El	801 283	536 183
Uppvärmning	300 507	293 844
Vatten	197 648	210 797
Sophämtning	173 564	183 844
Fastighetsförsäkring	68 289	65 348
Kabel-TV och bredband	108 544	141 556
Förvaltningsarvoden	160 594	215 803
Övriga driftkostnader	8 953	117 432
Planerat underhåll	5 324	340 780
	3 213 157	2 899 748
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 826	934
Administrationskostnader	11 402	32 507
Extern revision*	16 888	0
Konsultkostnader	0	756
	37 116	34 197
*Extern revision kostade 17 800 kr 2021 men kostnaden låg under not 2 drift och underhåll		
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	80 400	80 400
Sociala avgifter	18 441	16 735
	98 841	97 135
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 215	3 689
Ränteintäkter skattekonto	87	0
Övriga ränteintäkter	92	0
	2 394	3 689
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	812 174	460 154
Övriga räntekostnader	640	2 500
	812 814	462 654

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 7	Byggnader och mark					
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	140 000 000	140 000 000			
	Ingående anskaffningsvärde mark	54 331 000	54 331 000			
	Årets investeringar	1 521 250	0			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 852 250	194 331 000			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar	-8 750 000	-7 350 000			
	Årets avskrivningar	-1 425 354	-1 400 000			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 175 354	-8 750 000			
	Utgående redovisat värde	185 676 896	185 581 000			
	Taxeringsvärde					
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	106 000 000	78 000 000			
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0			
	Taxeringsvärde mark - bostäder	29 000 000	22 600 000			
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0			
	Summa taxeringsvärde	135 000 000	100 600 000			
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	85 286	4			
	Skattefordran	0	85 195			
	Avräkningskonto HSB Stockholm	1 235 287	2 464 732			
		1 320 573	2 549 931			
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	129 093	270 775			
		129 093	270 775			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10	Kassa och bank					
	Nordea	174 506	0			
	Nordea plusgiro	0	175 456			
		174 506	175 456			
Not 11	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	39758274694	3,61%	2025-06-18	16 156 623	0
	Nordea	39758280430	2,17%	2023-07-03	14 256 391	0
	Nordea	39758280449	2,02%	2023-07-04	15 256 751	0
	Nordea	39788979165	0,73%	2023-06-21	14 755 802	0
					60 425 567	0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 60 425 567

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 16 156 623

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	65 340 000	65 340 000
Not 12 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	44 268 944	45 690 459
	44 268 944	45 690 459
Not 13 Övriga skulder		
Momsskuld	0	3 285
Inre fond	0	0
	0	3 285
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	183 393	23 303
Förutbetalda hyror och avgifter	406 630	411 711
Övriga upplupna kostnader	292 825	295 284
	882 848	730 298

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Christoffer Larsson

.....
Donato Campanini

.....
Margareta Hofstedt

.....
Mikael Jennersjö

.....
Nils Georg Sellin

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Min revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Tomas Ericsson
Auktoriserad revisor

Borev Revisions AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flottiljen 2 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Flottiljen 2 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *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.

Anmärkning

Ordinarie föreningsstämma har hållits senare än vad stadgarna anger, men enligt min bedömning har det inte lett till någon skada för föreningen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Flottiljen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTOFFER LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 18:52:44



NILS GEORG SELLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 19:53:37



MARGARETA HOFSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 19:02:35



MIKAEL JENNERSJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 18:58:11



DONATO CAMPANINI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 19:13:30



TOMAS ERICSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 09:27:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Flottiljen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS ERICSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 09:28:05



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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