

# Årsredovisning 2023

Brf Flytdockan 1

716411-7405



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Flytdockan 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-30. Stadgar registrerades 2018-07-16 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flytdockan 1	2008	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1981

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 50 bostadsrätter om totalt 4 667 kvm och 1 lokal om 248 kvm. Byggnadernas totalyta är 5409 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Åsa Sofia Jonsson	Ordförande
Elisabeth Vikström	Sekreterare
Joakim Pansar	Kassör
Christina Vilhelmsson	Styrelseledamot
Daniel Kallur	Styrelseledamot
Gunilla Nygren Larsson	Styrelseledamot
Matilda Hamilton	Styrelseledamot

### Valberedning

Emma Lindbäck, Christina Wiklund

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Birgitta Woll Thunqvist    Revisor                      Revisionsfirman Defacto Söder AB  
Elisabeth Mancini        Revisorssuppleant

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Byte av vatten och VVC-ventiler
- 2022 ● Nya termostater, investeringar i värmesystemet och värmejustering
- 2021 ● Byte horisontella avloppsrör källare. Våtrumsrenovering i Matrosen
- 2020 ● Byte av ventiler för kallvatten, varmvatten och fjärrvärme. Varmvattencirkulation i Matrosen
- 2019 ● Underhåll spillvatten, ventiler för varm- och kallvatten samt fjärrvärme
- 2017 ● Ventilation
- 2015 ● Tvättstuga
- 2014 ● Tak

## Planerade underhåll

- 2024 ● Styr och regler värmeanläggning

## Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit Broadband AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Fortum Markets AB; Ellevio AB
Fastighetsservice	Nielsen Bygg Fastighetsservice & Entreprenad AB
Hushållssopor	Sopsug Ekensberg samfällighetsförening
Städning	Tarjas AB
Utemiljö	ETNI AB Trädgårdsskötsel, Nielsen Bygg Fastighetsservice & Entreprenad AB
Värme	Ekensbergs samfällighet
Grovsopor	Stena Recycling AB
Hissar	Nacka hisservice
Entrémattor	Söderbergs mattleasing
Service för fjärrvärmecentral	Energisparkonsult AB

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Ekensbergs samfällighet (värme) och Sopsug Ekensberg samfällighetsförening (hushållssopor).

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har haft normala utgifter under 2023. Likviditeten har varit fortsatt god och inga nya lån har behövts. Kostnader för drift har dock fortsatt att öka under 2023 på grund av det allmänna inflationsläget. Likviditeten har därför minskat under 2023, dock från en mycket god nivå. För att möta kostnadsutvecklingen höjdes avgiften för föreningens medlemmar med 7 % från och med januari 2023. Ett bundet lån med fördelaktig ränta löpte ut vilket har inneburit ökade räntekostnader. Föreningen har amorterat föreningens två lån enligt amorteringsplanen.

### Förändringar i avtal

Under året har föreningen tecknat ett serviceavtal med Energisparkonsult AB.

### Övriga uppgifter

#### Renoveringar och investeringar:

Föreningen har investerat i värmesystemet. Vidare har föreningen tecknat ett serviceavtal för undercentralen för fjärrvärme med Energisparkonsult AB. Avsikten är att regelbundet serva, driftsoptimera och energieffektivisera för att förekomma problem och minimera energiförbrukningen.

Underhållsinvesteringar för sopsugen har genomförts under 2023. Systemet är gammalt och i stor behov av renoveringar.

Sopsugssamfälligheten har bytt två rörsträckor under hösten.

En rensning av frånluftskanaler för ventilation har genomförts.

Ombyggnaden av före detta gruppboendet avslutades under året. Båda av de nybyggda lägenheterna i hus 147-149 är nu sålda.

#### Renoveringar efter skador:

Föreningen har haft försäkringskostnader för en vattenskada i en lägenhet under året.

Därutöver har ett dagvattenrör spruckit i samband med skyfall. Det medförde översvämning i 149:ans källare.

På innergården 141-145 har nya stenplattor lagts och cykelställen har flyttas. Detta är en del i arbetet för att göra denna gård mera harmonisk och trivsamt.

#### Övrigt:

Mätningarna för OVK (obligatorisk ventilations kontroll) är genomförda i alla våra hus. I några lägenheter upptäcktes att frånluftskanalen i köket blockerats/blivit igensatt av skåp och dylikt. OVK:n blev därför inte godkänd. Åtgärder genomförs under 2024.

Ett nytt system för bokning av tvättstugan har ersatt det äldre systemet.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 74 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 509	3 345	3 437	3 401
Resultat efter fin. poster	-119	-212	449	224
Soliditet (%)	92	92	86	86
Yttre fond	596	720	447	892
Taxeringsvärde	168 628	168 628	108 989	108 989
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	601	556	582	582
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,1	72,3	70,7	71,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 847	1 906	3 469	3 567
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 493	1 695	2 946	3 029
Sparande per kvm totalyta, kr	131	162	178	279
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	50	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	118	114	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	23	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	175	187	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,88	1,09	1,04	1,34
Räntekänslighet (%)	3,07	3,43	5,96	6,13

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	106 588	-	-499	106 089
Upplåtelseavgifter	5 891	-	-191	5 700
Fond, yttre underhåll	720	-	-124	596
Ännu ej ombildade hyresrätter	-6 991	-	-	-6 991
Balanserat resultat	-3 555	-212	124	-3 643
Årets resultat	-212	212	-119	-119
<b>Eget kapital</b>	<b>102 440</b>	<b>0</b>	<b>-809</b>	<b>101 632</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 643
Årets resultat	-119
<b>Totalt</b>	<b>-3 762</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	506
Att från yttre fond i anspråk ta	-458
Balanseras i ny räkning	-3 810
	<b>-3 762</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 509	3 345
Övriga rörelseintäkter	3	40	15
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 549</b>	<b>3 360</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 912	-2 594
Övriga externa kostnader	9	-149	-257
Personalkostnader	10	-103	-222
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-372	-377
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 536</b>	<b>-3 451</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>12</b>	<b>-90</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-154	-124
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-131</b>	<b>-122</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-119</b>	<b>-212</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-119</b>	<b>-212</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	108 367	108 724
Markanläggningar	13	39	44
Maskiner och inventarier	14	62	72
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>108 468</b>	<b>108 840</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>108 468</b>	<b>108 840</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		14	8
Övriga fordringar	15	22	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	151	130
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>187</b>	<b>139</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 882	2 663
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 882</b>	<b>2 663</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 069</b>	<b>2 802</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>110 537</b>	<b>111 642</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		104 798	105 488
Fond för yttre underhåll		596	720
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>105 394</b>	<b>106 208</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 643	-3 555
Årets resultat		-119	-212
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 762</b>	<b>-3 767</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>101 632</b>	<b>102 440</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	0	4 347
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>4 347</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		8 074	3 986
Leverantörsskulder		154	85
Skatteskulder		17	11
Övriga kortfristiga skulder		97	94
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	563	678
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 905</b>	<b>4 854</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>110 537</b>	<b>111 642</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>12</b>	<b>-90</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	372	377
	<b>384</b>	<b>287</b>
Erhållen ränta	23	3
Erlagd ränta	-135	-139
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>272</b>	<b>151</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-48	-14
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-57	187
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>167</b>	<b>324</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-67
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-67</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	-690	6 673
Amortering av lån	-259	-6 150
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-949</b>	<b>523</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-781</b>	<b>780</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 663</b>	<b>1 883</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 882</b>	<b>2 663</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Flytdockan 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,26 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 5 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 535	2 337
Hysesintäkter, bostäder	383	444
Hysesintäkter, lokaler	418	380
Kabel-TV/Bredband	97	97
Övriga intäkter	76	87
<b>Summa</b>	<b>3 509</b>	<b>3 345</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	0
Elprisstöd	40	0
Övriga rörelseintäkter	0	15
<b>Summa</b>	<b>40</b>	<b>15</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastskötsel/städ tjänster	2	0
Fastighetsskötsel	40	34
Städning	168	126
Besiktning och service	92	43
Trädgårdsarbete	130	144
Snöskottning	91	36
Övrigt	4	1
<b>Summa</b>	<b>527</b>	<b>383</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	11	157
Bostäder	14	0
Tvättstuga	53	0
Trapphus/port/entr	11	0
Soprum/miljöanläggning	56	0
Dörrar och lås/porttele	31	0
Övriga gemensamma utrymmen	11	0
VA	8	0
Värme	21	0
Ventilation	63	0
El	2	0
Hissar	34	0
Fasader	2	0
Balkonger	0	0
Försäkringsärende/vattenskada	114	45
<b>Summa</b>	<b>432</b>	<b>202</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	116
Lokaler	0	45
VA	210	0
Värme	58	469
Ventilation	63	0
Kabel-tv/bredband	8	0
Gård/markytor	119	0
<b>Summa</b>	<b>458</b>	<b>630</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	170	248
Uppvärmning	641	560
Vatten	138	113
Sophämtning	224	156
<b>Summa</b>	<b>1 173</b>	<b>1 076</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	113	100
Kabel-TV	17	15
Bredband	82	82
Fastighetsskatt	110	106
<b>Summa</b>	<b>322</b>	<b>303</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	0
Övriga förvaltningskostnader	62	169
Juridiska kostnader	0	9
Revisionsarvoden	22	17
Ekonomisk förvaltning	65	63
<b>Summa</b>	<b>149</b>	<b>257</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	79	169
Sociala avgifter	25	53
<b>Summa</b>	<b>103</b>	<b>222</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	154	124
Övriga räntekostnader	0	0
<b>Summa</b>	<b>154</b>	<b>124</b>



**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	114 138	114 138
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>114 138</b>	<b>114 138</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 413	-5 048
Årets avskrivning	-358	-366
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 771</b>	<b>-5 413</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>108 367</b>	<b>108 724</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 786</i>	<i>39 786</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	72 032	72 032
Taxeringsvärde mark	96 596	96 596
<b>Summa</b>	<b>168 628</b>	<b>168 628</b>

**NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR**

	2023	2022
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	98	98
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>98</b>	<b>98</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-54	-49
Årets avskrivning	-5	-5
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-59</b>	<b>-54</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>39</b>	<b>44</b>

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	96	29
Inköp	0	67
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>96</b>	<b>96</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-24	-17
Avskrivningar	-10	-7
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-34</b>	<b>-24</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>62</b>	<b>72</b>

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	22	0
<b>Summa</b>	<b>22</b>	<b>0</b>

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44	32
Försäkringspremier	50	43
Kabel-TV	4	4
Bredband	31	31
Förvaltning	22	21
<b>Summa</b>	<b>151</b>	<b>130</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2023-05-17	0,80 %		3 847
Nordea	2024-10-16	0,82 %	4 347	4 486
Nordea Hypotek	2024-05-17	4,20 %	3 727	
<b>Summa</b>			<b>8 074</b>	<b>8 333</b>
Varav kortfristig del			8 074	3 986

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 780 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-5	16
Fastighetsskötsel	3	0
El	18	34
Uppvärmning	105	183
Utgiftsräntor	29	10
Vatten	23	21
Löner	0	48
Sociala avgifter	0	15
Förutbetalda avgifter/hyror	369	351
Beräknat revisionsarvode	20	0
<b>Summa</b>	<b>563</b>	<b>678</b>

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	27 530	27 530

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Åsa Sofia Jonsson  
Ordförande

---

Daniel Kallur  
Styrelseledamot

---

Elisabeth Vikström  
Sekreterare

---

Gunilla Nygren Larsson  
Styrelseledamot

---

Joakim Pansar  
Kassör

---

Matilda Hamilton  
Styrelseledamot

---

Christina Vilhelmsson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Birgitta Woll Thunqvist  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2024 12:47

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 19.04.2024 09:35

DOCUMENT ID:

BJLn0c1-0

ENVELOPE ID:

Hyg7hRqJ-A-BJLn0c1-0

DOCUMENT NAME:

Brf Flytdockan 1, 716411-7405 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GUNILLA NYGREN LARSSON gnl.grondal@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 09:50 19.04.2024 09:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/03/08) IP: 37.247.25.211
2. Sven Joakim Pansar joakim.pansar@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 09:53 19.04.2024 09:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/27) IP: 192.165.21.4
3. Andrea Matilda Cecilia Hamilton matildahamilton2018@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 10:14 19.04.2024 10:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/03/02) IP: 94.191.137.49
4. ELISABETH VIKSTRÖM elisabeth.wikstrom@live.se	Signed Authenticated	19.04.2024 10:26 19.04.2024 10:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/04/02) IP: 83.191.124.12
5. Åsa Sofia Jonsson asa.s.jonsson@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 11:13 19.04.2024 11:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/10/20) IP: 37.247.25.218
6. DANIEL KALLUR Daniel.Kallur@wallenstam.se	Signed Authenticated	20.04.2024 09:37 20.04.2024 09:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/07/22) IP: 104.28.31.63
7. CHRISTINA VILHELMSSON Tinawilhelmsson93@gmail.com	Signed Authenticated	20.04.2024 10:03 20.04.2024 10:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/02/01) IP: 37.247.25.231
8. Lena Birgitta Woll Thunqvist birgitta@defacto-rev.se	Signed Authenticated	21.04.2024 12:47 21.04.2024 12:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/11/29) IP: 93.182.149.5

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Flytdockan 1  
Org.nr. 716411-7405

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flytdockan 1 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat 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 upphöra med 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 Brf Flytdockan 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

***Grund för uttalanden***

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

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

***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Birgitta Woll Thunqvist  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2024 12:40

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 19.04.2024 09:35

DOCUMENT ID:

HJZI3RcJbR

ENVELOPE ID:


S1Xh0qJ-R-HJZI3RcJbR

DOCUMENT NAME:

Flytdockan 1 RB 2023.pdf

4 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Birgitta Woll Thunqvist	 Signed	21.04.2024 12:40	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/11/29)
birgitta@defacto-rev.se	Authenticated	21.04.2024 12:39	Low	IP: 93.182.149.5

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed