

# Årsredovisning 2022

BRF FLYTDOCKAN 1

716411-7405



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FLYTDOCKAN 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

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



# 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.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1986-04-30.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Flytdockan 1 på adressen Gröndalsvägen 145 i Stockholm. Föreningen har 53 lägenheter om totalt 4 667 kvm och 1 lokal om 248 kvm. Föreningen har 8 parkeringsplatser. Fastigheten värms upp med fjärrvärme genom medlemskap i Ekensbergs samfällighetsförening.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Åsa Jonsson	Ordförande
Joakim Pansar	Kassör
Elisabeth Wikström	Sekreterare
Gunilla Nygren Larsson	Ledamot
Christina Wilhelmsson	Ledamot
Jacob Karlsson	Ledamot
Daniel Kallur	Ledamot

### VALBEREDNING

Christina Wiklund, Emma Lindbäck och Konrad Jonsson.

### FIRMATECKNING

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

## REVISORER

Birgitta Woll Thunqvist    Revisor    Revisionsfirman Defacto KB  
Elisabeth Mancini        Revisor    Revisorssuppleant

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2022	Nya termostater, investeringar i värmesystemet och värmejustering
2021	Våtrumsrenovering, Matrosen
2020	Byte horisontella avloppsrör källare Byte av ventiler för kallvatten, varmvatten och fjärrvärme Varmvattencirkulation i Matrosen
2019	Underhållspillvatten, ventiler för varm- och kallvatten samt fjärrvärme
2017	Ventilation
2014	Tak

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Fortum Markets AB; Ellevio AB
Utemiljö	ETNI AB Trädgårdsskötsel, Nbf Service AB
Städning	Tarjas AB
Fastighetsservice	Nbf Service AB
Värme	Ekensbergs samfällighet
Hushållssopor	Sopsug Ekensberg samfällighetsförening
Grovsopor	Stena Recycling AB
Hissar	Nacka hisservice
Tvättstuga	PODAB
Bredband	Ownit Broadband AB, STOKAB
Entrémattor	Söderbergs mattleasing

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### EKONOMI

Föreningen har haft normala utgifter under 2022. Likviditeten är god och inga nya lån har behövts. Föreningen har dock haft ökade kostnader för drift under 2022 på grund av att inflationen varit hög. Framförallt har priset på el stigit men även andra leverantörer har höjt sina priser. Föreningen har dock inte påverkats av att räntorna stigit under året. Vissa investeringar enligt underhållsplanen har skjutits fram. Det gäller renovering av fasad och byte av tätningslistor. En extra satsning på skötsel av föreningens trädgårdar har gjorts. Avgifterna var oförändrade under 2022. Föreningen har amorterat enligt amorteringsplanen. Därutöver har ett lån betalats av med intäkter från försäljningen av gruppboendet. Föreningen har samtliga 2 lån hos Nordea.

Kostnader för underhåll av sopsugen har ökat under 2022. Systemet är gammalt och i stort behov av renoveringar. Beslut om investeringar i systemet tas under 2023.

### RENOVERINGAR OCH INVESTERINGAR:

Ombyggnad av före detta gruppboendet: Ombyggnad av gruppboendet har påbörjats. Kostnaden tas av förvärvaren VL-Fastigheter. Stadsdelsförvaltningen har under 2022 sagt upp hyresavtalet. Styrelsen fick vid en extrastämma föreningens medgivande och mandat att omvandla lokalen till bostadsrätt. Lokalen såldes i befintligt skick 6,5 miljoner kronor till VL Fastighetsutveckling. En mycket omfattande ombyggnad har därefter påbörjats och avslutas under våren 2023.

Investering i nya termostater och i värmesystemet har genomförts. Visst underhåll av hyresrätter har genomförts.

### RENOVERINGAR EFTER SKADOR:

Föreningen har haft kostnader för en vattenskada

### SKADEGÖRELSE ELLER OAKTSAMHET:

Hiss i 145:an har under året saboterats, bland annat har nödbelysningen slagits sönder.

### ÖVRIGT:

Trädgårdarna: Föreningen ingick ett nytt trädgårdsavtal med Etni AB för att driva det allmänna trädgårdsunderhållet. Nya möbler har köpts in till gårdarna. Lekplatsen med rutschkana har tagits bort.

Under året genomfördes en översyn av risker och underhållskostnader för föreningens avloppsanläggning (pumpstation). Frågan huruvida pumpstationen kan avvecklas är tills vidare bordlagd.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 345	3 437	3 401	3 386
Resultat efter fin. poster	-212	449	224	-727
Soliditet, %	92	86	86	86
Yttre fond	720	447	892	1 955
Taxeringsvärde	168 628	108 989	108 989	108 989
Bostadsyta, kvm	4 667	4 668	4 668	4 668
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	535	560	560	533
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 786	3 103	3 190	3 276
Genomsnittlig skuldränta, %	1,09	1,04	1,34	1,23

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	107 163	-	-575	106 588
Upplåtelseavgifter	4 058	-	1 833	5 891
Fond, yttre underhåll	447	-	273	720
Ännu ej ombildade hyresrätter	-12 407	5 415	-	-6 991
Balanserat resultat	-3 732	449	-273	-3 555
Årets resultat	449	-449	-212	-212
<b>Eget kapital</b>	<b>95 979</b>	<b>5 415</b>	<b>1 046</b>	<b>102 440</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 555
Årets resultat	-212
Totalt	<b>-3 767</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	506
Att från yttre fond i anspråk ta	-630
Balanseras i ny räkning	-3 643
	<b>-3 767</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		3 345	3 437
Rörelseintäkter		15	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 360</b>	<b>3 437</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-2 594	-2 111
Övriga externa kostnader	8	-257	-257
Personalkostnader	9	-222	-94
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-377	-374
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 451</b>	<b>-2 836</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-90</b>	<b>602</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-124	-152
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-122</b>	<b>-152</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-212</b>	<b>449</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-212</b>	<b>449</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	108 724	109 090
Markanläggningar	12	44	49
Maskiner och inventarier	13	72	11
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>108 840</b>	<b>109 150</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>108 840</b>	<b>109 150</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		8	3
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	130	121
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>139</b>	<b>124</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 663	1 883
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 663</b>	<b>1 883</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 802</b>	<b>2 007</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>111 642</b>	<b>111 158</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		105 488	98 815
Fond för yttre underhåll		720	447
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>106 208</b>	<b>99 262</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 555	-3 732
Årets resultat		-212	449
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 767</b>	<b>-3 283</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>102 440</b>	<b>95 979</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	4 347	8 333
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 347</b>	<b>8 333</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	3 986	6 150
Leverantörsskulder		85	105
Skatteskulder		11	6
Övriga kortfristiga skulder		94	61
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	678	523
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 854</b>	<b>6 846</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>111 642</b>	<b>111 158</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 883</b>	<b>1 367</b>
Resultat efter finansiella poster	-212	449
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	377	374
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>165</b>	<b>823</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14	87
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	173	14
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>324</b>	<b>925</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-67	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-67</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	6 673	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-6 150	-408
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>523</b>	<b>-408</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>780</b>	<b>517</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 663</b>	<b>1 883</b>

# 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.

### Redovisning av intäkter

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

### 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	3,33-10 %
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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Deb. fastighetsskatt	26	20
Hysesintäkt bredband	97	98
Hysesintäkter, bostäder	444	589
Hysesintäkter, lokaler	354	345
Intäkt parkeringsbolag, moms	87	78
Intäcksreduktion	0	-30
Årsavgifter, bostäder	2 337	2 337
Övriga intäkter	15	0
<b>Summa</b>	<b>3 360</b>	<b>3 437</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	43	39
Fastighetsskötsel	34	68
Klottersanering	1	0
Snöskottning	36	35
Städning	126	110
Trädgårdsarbete	144	144
<b>Summa</b>	<b>383</b>	<b>396</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Försäkringsärende/vattenskada	45	0
Reparationer	157	208
<b>Summa</b>	<b>202</b>	<b>208</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Hyseslägenhet och Matrosen våtrumsrenovering	0	54
Lokaler	45	0
Värme	469	0
Övrigt plan. UH	116	0
<b>Summa</b>	<b>630</b>	<b>54</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	248	165
Sophämtning	156	143
Uppvärmning	560	737
Vatten	113	105
<b>Summa</b>	<b>1 076</b>	<b>1 150</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	82	82
Fastighetsförsäkringar	100	95
Fastighetsskatt	106	96
Kabel-TV	15	15
Samfällighet	0	17
<b>Summa</b>	<b>303</b>	<b>304</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	63	61
Bankkostnader	5	5
Datakommunikation	4	5
Extradebitering förvaltn.	10	11
Juridiska kostnader	9	0
Medlems- & föreningsavg	21	21
Revisionsarvoden	17	18
Serv.avg branschorg.	5	5
Styr.möte/stämma/städdag	7	0
Övriga externa kostnader	105	111
Övriga förvaltningskostnader	11	20
<b>Summa</b>	<b>257</b>	<b>257</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	53	22
Styrelsearvoden	169	71
<b>Summa</b>	<b>222</b>	<b>94</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	124	152
<b>Summa</b>	<b>124</b>	<b>152</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	114 138	114 138
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>114 138</b>	<b>114 138</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-5 048	-4 682
Årets avskrivning	-366	-366
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 413</b>	<b>-5 048</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>108 724</b>	<b>109 090</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 786</i>	<i>39 786</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	72 032	52 393
Taxeringsvärde mark	96 596	56 596
<b>Summa</b>	<b>168 628</b>	<b>108 989</b>

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2022	2021
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	98	98
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>98</b>	<b>98</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-49	-44
Årets avskrivning	-5	-5
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-54</b>	<b>-49</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>44</b>	<b>49</b>



NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	29	29
Inköp	67	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>96</b>	<b>29</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-17	-14
Avskrivningar	-7	-3
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-24</b>	<b>-17</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>72</b>	<b>11</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	31	31
Försäkringspremier	43	40
Förvaltning	21	20
Kabel-TV	4	4
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	26
<b>Summa</b>	<b>130</b>	<b>121</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Nordea	2023-05-17	0,80 %	3 847	3 967
Nordea	-	-	-	5 891
Nordea	2024-10-16	0,82 %	4 486	4 625
<b>Summa</b>			<b>8 333</b>	<b>14 483</b>
Varav kortfristig del			3 986	

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	16	15
El	34	26
Fastighetsskötsel	0	3
Förutbetalda avgifter/hyror	351	341
Löner	48	0
Sociala avgifter	15	0
Uppvärmning	183	95
Utgiftsräntor	10	24
Vatten	21	19
<b>Summa</b>	<b>678</b>	<b>523</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	27 530	27 530
<b>Summa</b>	<b>27 530</b>	<b>27 530</b>

#### NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2023 har en korrigerig genomförts av köpeskillingen för gamla gruppboendet i samband med slutmätning. En negativ intäkt på 690 000 kr belastar därför resultatet för 2023. Bostaden blev slutuppmätt till 196kvm. En slutlig köpeskillig fastställs i samband med försäljning av lägenheterna.

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Åsa Jonsson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Christina Wilhelmsson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Elisabeth Wikström  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Joakim Pansar  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Gunilla Nygren Larsson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Daniel Kallur  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Jacob Karlsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Birgitta Woll Thunqvist  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2023 10:20

SENT BY OWNER:

Elin Åström • 20.04.2023 13:59

DOCUMENT ID:

Syemzts0M2

ENVELOPE ID:

B1XFYJ0G2-Syemzts0M2

DOCUMENT NAME:

Brf Flytdockan 1, 716411-7405 - Årsredovisning 2022.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sven Joakim Pansar joakim.pansar@gmail.com	Signed Authenticated	20.04.2023 15:47 20.04.2023 15:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/27) IP: 192.165.21.4
2. ELISABETH VIKSTRÖM elisabeth.wikstrom@live.se	Signed Authenticated	20.04.2023 16:14 20.04.2023 16:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/04/02) IP: 90.129.220.192
3. KARL JACOB KARLSSON k.jacob@ownit.nu	Signed Authenticated	20.04.2023 16:51 20.04.2023 16:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/07/22) IP: 37.247.25.206
4. GUNILLA NYGREN LARSSON gunilla.nylarsson@gmail.com	Signed Authenticated	20.04.2023 18:05 20.04.2023 17:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/03/08) IP: 90.129.208.50
5. Åsa Sofia Jonsson asa.s.jonsson@gmail.com	Signed Authenticated	20.04.2023 22:13 20.04.2023 22:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/10/20) IP: 83.68.238.154
6. CHRISTINA VILHELMSSON tinawilhelmsson@outlook.com	Signed Authenticated	21.04.2023 11:01 20.04.2023 16:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/02/01) IP: 37.247.25.231
7. DANIEL KALLUR Kallurd86@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2023 09:49 24.04.2023 09:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/07/22) IP: 37.247.25.204
8. Lena Birgitta Woll Thunqvist birgitta@defacto-rev.se	Signed Authenticated	24.04.2023 10:20 24.04.2023 10:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/11/29) IP: 151.236.204.120

\* 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 2022.

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 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. Risker 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

***Grund för uttalanden***

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

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

***Styrelsens ansvar***

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

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



**Revisorns ansvar**

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2023

Birgitta Woll Thunqvist  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2023 10:24

SENT BY OWNER:

Nabo Group AB · 24.04.2023 10:23

DOCUMENT ID:

ByG09n2m72

ENVELOPE ID:


SJW05hnQm2-ByG09n2m72

DOCUMENT NAME:

Flytdockan 1 RB 2022.pdf

4 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Lena Birgitta Woll Thunqvist birgitta@defacto-rev.se	 Signed Authenticated	24.04.2023 10:24 24.04.2023 10:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/11/29) IP: 151.236.204.120

\* 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