

Årsredovisning 2024

Brf Flytdockan 1

716411-7405



Välkommen till årsredovisningen för Brf Flytdockan 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

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

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

Marken innehas med äganderätt.

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

Valberedning

Emma Lindbäck
Christina Wiklund

Firmateckning

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

Revisorer

Lena Birgitta Woll Thunqvist Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Spolning stickledningar. Styr och regler värmeanläggning
2023	●	Byte av vatten och VVC-ventiler
2022	●	Nya termostater, investeringar i värmesystemet och värmejustering
2021	●	Byte horisontella avloppsrör källare. Våtrumsrenovering, 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

Avtal med leverantörer

Entrémattor	HR Björkmans Entrémattor AB
Bredband	Ownit Broadband AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
El	Fortum Ellevio
Fastighetsservice	Nbf Service AB
Grovsopor	Stena Recycling AB
Hissar	Nacka hisservice
Hushållssopor	Sopsug Ekensberg samfällighetsförening
Service för fjärrvärmecentral	Energisparkonsult AB
Städning	Tarjas AB
Utemiljö	ETNI AB, Nbf Service AB
Värme	Ekensbergs samfällighet

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Ekensbergs samfällighet (värme), Sopsug Ekensberg samfällighetsförening (hushållssopor), med en andel på %.

Samfälligheten förvaltar ekensbergs samfällighet (värme) Sopsug Ekensberg samfällighetsförening (hushållssopor)..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har haft normala utgifter under 2024. Likviditeten har varit fortsatt god och inga nya lån har behövts. Kostnader för drift har dock fortsatt att öka under 2024 på grund av det allmänna inflationsläget. Likviditeten har därför minskat under 2024, dock från en mycket god nivå. För att möta kostnadsutvecklingen beslutade styrelsen om en avgiftshöjning för föreningens medlemmar med 5 % från och med januari 2025.

Ett nytt ettårigt lån med förfalldatum 2025-05-19 tecknades till 4,04 % ränta. Ett bundet lån med fördelaktig ränta (0,82 %) löpte ut vilket har inneburit ökade räntekostnader. Ett nytt lån tecknades med rörlig ränta. Föreningen har amorterat föreningens två lån enligt amorteringsplanen.

Övriga uppgifter

Renoveringar och investeringar:

Föreningen har genomfört den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK). Efter genomförda åtgärder är OVK godkänd.

Underhållsspolning av samtliga stickledningar har utförts i alla lägenheter. I samband med åtgärden genomfördes även en besiktning av kök och badrum med avseende på risk för vattenskador.

Underhållsinvesteringar för sopsugen genomfördes under 2023. Under 2024 har underhållskostnader i centralen varit normala. Ett nytt system för sortering av matavfall har införts och togs i drift i början av 2025.

Föreningen har fortsatt att investera i värmesystemet. Ett nytt integreringsverk installerades under 2024.

Renoveringar efter skador:

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

Mindre renoveringar:

Muren vid nedfarten mot parkeringen har lagats.

Innertaket i trapphuset i 147:ans översta våning har lagats.

Skadegörelse eller oaktsamhet:

Inga särskilda händelser noterades under året.

Övrigt:

Föreningen har infört en ny digital underhållsplan (Planima) som gäller från 2024. I samband med detta genomfördes en ny besiktning av fastigheten.

En trädgårdsdag hölls den 21 april. Trädgårdsgruppen genomförde en genomgång av trädgårdarna tillsammans med Etni. De ansvarade för trädgårdsskötseln enligt avtal samt utförde vinterbeskrning av vissa träd.

Föreningen har överklagat Samhällsbyggnadsnämndens beslut om anläggning av en kommersiell bastuflotte vid badplatsen. Länsstyrelsen avslag överklagan. Föreningen har även överklagat till Mark- och miljödomstolen, där ärendet ännu inte är avgjort.

En grannfest anordnades på boendes initiativ den 14 augusti. Festen genomfördes med stort deltagande.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 73 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 592 639	3 508 905	3 345	3 437
Resultat efter fin. poster	-99 871	-118 620	-212	449
Soliditet (%)	92	92	92	86
Yttre fond	644 152	596 045	720	447
Taxeringsvärde	168 628 000	168 628 000	168 628	108 989
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	621	601	556	582
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,5	74,1	72,3	70,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 788	1 847	1 906	3 469
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 445	1 493	1 695	2 946
Sparande per kvm totalyta, kr	112	131	162	178
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	32	50	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	136	118	114	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	25	23	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	199	175	187	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,76	1,88	1,09	1,04
Räntekänslighet (%)	2,88	3,07	3,43	5,96

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen gjorde ett negativt resultat för 2024, vilket även var fallet under 2022 och 2023. Analysen under året visade att intäkterna inte nådde upp till behovet. Avgifterna höjdes från januari 2025 och ytterligare höjningar kan inte uteslutas. Under 2026 avser styrelsen att genomföra två förstudier gällande tak samt dränering av stomme och grund. Om förstudierna visar att omfattande åtgärder måste genomföras kommer föreningen att behöva ta ett nytt lån för finansieringen. Föreningens belåningsgrad är låg

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	106 088 742	-	-	106 088 742
Upplåtelseavgifter	5 700 479	-	-	5 700 479
Fond, yttre underhåll	596 045	-	48 107	644 152
Ännu ej ombildade hyresrätter	-6 991 415	-	-	-6 991 415
Balanserat resultat	-3 643 498	-118 620	-48 107	-3 810 225
Årets resultat	-118 620	118 620	-99 871	-99 871
Eget kapital	101 631 733	0	-99 871	101 531 862

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 810 225
Årets resultat	-99 871
Totalt	-3 910 096

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	505 884
Att från yttre fond i anspråk ta	-349 044
Balanseras i ny räkning	-4 066 936
	-3 910 096

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 592 639	3 508 905
Övriga rörelseintäkter	3	1	39 780
Summa rörelseintäkter		3 592 639	3 548 685
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 819 006	-2 911 970
Övriga externa kostnader	9	-193 937	-148 889
Personalkostnader	10	-112 952	-103 484
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-358 377	-372 060
Summa rörelsekostnader		-3 484 272	-3 536 403
RÖRELSERESULTAT		108 368	12 282
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 490	22 994
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-219 729	-153 896
Summa finansiella poster		-208 239	-130 902
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-99 871	-118 620
ÅRETS RESULTAT		-99 871	-118 620

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	108 022 655	108 366 572
Markanläggningar	13	34 312	39 220
Maskiner och inventarier	14	52 430	61 982
Summa materiella anläggningstillgångar		108 109 397	108 467 774
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		108 109 397	108 467 774
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	14 304
Övriga fordringar	15	106 592	22 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	176 300	150 851
Summa kortfristiga fordringar		282 892	187 185
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 705 365	1 881 779
Summa kassa och bank		1 705 365	1 881 779
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 988 257	2 068 964
SUMMA TILLGÅNGAR		110 097 654	110 536 738

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 797 806	104 797 806
Fond för yttre underhåll		644 152	596 045
Summa bundet eget kapital		105 441 958	105 393 851
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 810 225	-3 643 498
Årets resultat		-99 871	-118 620
Summa fritt eget kapital		-3 910 096	-3 762 118
SUMMA EGET KAPITAL		101 531 862	101 631 733
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	7 815 496	8 074 248
Leverantörsskulder		42 167	153 819
Skatteskulder		11 831	17 183
Övriga kortfristiga skulder		60 610	97 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	635 688	562 646
Summa kortfristiga skulder		8 565 792	8 905 005
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 097 654	110 536 738

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	108 368	12 282
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	358 377	372 060
	466 745	384 342
Erhållen ränta	11 490	22 994
Erlagd ränta	-197 855	-134 896
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	280 380	272 440
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-95 707	-48 422
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-102 335	-56 582
Kassaflöde från den löpande verksamheten	82 338	167 436
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	-689 999
Amortering av lån	-258 752	-258 752
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-258 752	-948 751
ÅRETS KASSAFLÖDE	-176 414	-781 315
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 881 779	2 663 094
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 705 365	1 881 779

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 616 924	2 534 685
Hysesintäkter, bostäder	400 697	382 549
Hysesintäkter, lokaler	443 556	418 023
Kabel-TV/Bredband	99 840	97 312
Övriga intäkter	31 622	76 336
Summa	3 592 639	3 508 905

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	-0
Elprisstöd	0	39 780
Summa	1	39 780

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastskötsel/städ tjänster	0	2 431
Fastighetsskötsel	36 840	39 910
Städning	136 063	168 188
Besiktning och service	135 000	91 642
Trädgårdsarbete	161 146	130 498
Övrigt	6 488	3 747
Snöskottning	48 301	90 918
Summa	523 838	527 334

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	10 576
Bostäder	0	14 051
Bostäder VVS	888	0
Tvättstuga	36 892	53 348
Trapphus/port/entr	0	10 666
Soprum/miljöanläggning	0	56 283
Dörrar och lås/porttele	2 075	30 936
Övriga gemensamma utrymmen	0	11 452
VA	3 613	8 319
Värme	2 688	20 605
Ventilation	121 052	62 931
El	19 034	1 803
Hissar	21 444	34 499
Tak	37 563	0
Fasader	0	2 465
Balkonger	0	240
Gård/markytor	16 600	0
Garage och p-platser	3 225	0
Försäkringsärende/vattenskada	27 857	114 183
Summa	292 930	432 355

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VA	118 669	210 350
Värme	230 375	58 429
Ventilation	0	62 813
Kabel-tv/bredband	0	7 500
Gård/markytor	0	118 685
Summa	349 044	457 777

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	164 549	170 486
Uppvärmning	734 565	640 581
Vatten	176 285	137 545
Sophämtning	232 706	224 281
Summa	1 308 105	1 172 893

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	123 989	112 600
Kabel-TV	17 980	16 894
Bredband	84 362	82 048
Arvode teknisk förvaltning	3 063	0
Samfällighet	4 615	0
Fastighetsskatt	111 081	110 069
Summa	345 090	321 611

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	200	169
Övriga förvaltningskostnader	67 930	61 643
Juridiska kostnader	891	0
Revisionsarvoden	46 125	22 125
Ekonomisk förvaltning	66 792	64 952
Konsultkostnader	12 000	0
Summa	193 937	148 889

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	85 950	78 750
Sociala avgifter	27 002	24 734
Summa	112 952	103 484

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	219 309	153 896
Övriga räntekostnader	420	0
Summa	219 729	153 896

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	114 137 549	114 137 549
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	114 137 549	114 137 549
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 770 976	-5 413 376
Årets avskrivning	-343 917	-357 600
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 114 893	-5 770 976
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	108 022 655	108 366 572
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 786 375</i>	<i>39 786 375</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	72 032 000	72 032 000
Taxeringsvärde mark	96 596 000	96 596 000
Summa	168 628 000	168 628 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	98 114	98 114
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	98 114	98 114
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-58 894	-53 986
Årets avskrivning	-4 908	-4 908
Utgående ackumulerad avskrivning	-63 802	-58 894
Utgående restvärde enligt plan	34 312	39 220

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	95 509	95 509
Utgående anskaffningsvärde	95 509	95 509
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-33 527	-23 975
Avskrivningar	-9 552	-9 552
Utgående avskrivning	-43 079	-33 527
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 430	61 982

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	106 592	22 030
Summa	106 592	22 030

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 545	43 927
Försäkringspremier	52 809	50 055
Kabel-TV	4 563	4 495
Bredband	40 777	30 808
Förvaltning	22 606	21 566
Summa	176 300	150 851

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2024-10-16	0,82 %		4 347 496
Nordea Hypotek	2024-05-17	4,20 %		3 726 752
Nordea Hypotek	2025-05-19	4,04 %	3 606 752	
Nordea Hypotek	2025-10-16	3,62 %	4 208 744	
Summa			7 815 496	8 074 248
Varav kortfristig del			7 815 496	8 074 248

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 521 736 kr.

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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 615	-4 510
Fastighetsskötsel	0	3 070
El	17 069	17 958
Uppvärmning	113 371	104 818
Utgiftsräntor	50 801	28 927
Vatten	32 645	23 097
Förutbetalda avgifter/hyror	383 687	369 286
Beräknat revisionsarvode	33 500	20 000
Summa	635 688	562 646

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	27 530 000	27 530 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning för föreningens medlemmar med 5 % från och med januari 2025.

Underskrifter

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

Christina Vilhelmsson
Styrelseledamot

Daniel Kallur
Styrelseledamot

Elisabeth Vikström
Styrelseledamot

Gunilla Nygren Larsson
Styrelseledamot

Joakim Pansar
Styrelseledamot

Matilda Hamilton
Styrelseledamot

Åsa Jonsson
Ordförande

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

Lena Birgitta Woll Thunqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 19:07

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 14.04.2025 10:07

DOCUMENT ID:

Bkl6XMr9Rkg

ENVELOPE ID:

ry2mzBq0Jg-Bkl6XMr9Rkg

DOCUMENT NAME:

Brf Flytdockan 1, 716411-7405 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Åsa Sofia Jonsson asa.s.jonsson@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 10:17 14.04.2025 10:16	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.25.218
2. CHRISTINA VILHELMSSON tinawilhelmsson93@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 16:28 14.04.2025 16:27	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.40.168
3. Sven Joakim Pansar joakim.pansar@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 16:28 14.04.2025 16:27	eID Low	Swedish BankID IP: 192.165.21.4
4. GUNILLA NYGREN LARSSON gnl.grondal@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 16:30 14.04.2025 12:00	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.33.66
5. ELISABETH VIKSTRÖM elisabeth.wikstrom@live.se	Signed Authenticated	14.04.2025 17:58 14.04.2025 17:55	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.201.55
6. Andrea Matilda Cecilia Hamilton matildahamilton2018@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 08:26 14.04.2025 23:29	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.25.251
7. DANIEL KALLUR daniel.kallur@wallenstam.se	Signed Authenticated	15.04.2025 12:42 15.04.2025 12:42	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.33
8. Lena Birgitta Woll Thunqvist birgitta@defacto-rev.se	Signed Authenticated	15.04.2025 19:07 15.04.2025 18:00	eID Low	Swedish BankID IP: 188.120.163.195

* 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 2024.

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 2024 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
- 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Birgitta Woll Thunqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 19:06

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 14.04.2025 10:07

DOCUMENT ID:

rJza7zB9Rkg

ENVELOPE ID:

SylhmfSc0Jx-rJza7zB9Rkg

DOCUMENT NAME:

Brf Flytdockan RB 2024.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Birgitta Woll Thunqvist	 Signed	15.04.2025 19:06	eID	Swedish BankID
birgitta@defacto-rev.se	Authenticated	15.04.2025 19:05	Low	IP: 188.120.163.195

* 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