

# Årsredovisning 2025

Brf Flytdockan 1

716411-7405



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Flytdockan 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

## 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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</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. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande 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 fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Flytdockan 1	2008	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 4 915 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Åsa Sofia Jonsson	Ordförande
Andrea Matilda Cecilia Hamilton	Kassör
Daniel Kallur	Styrelseledamot
Elisabeth Wikström	Styrelseledamot
Gunilla Nygren Larsson	Styrelseledamot
Tobias Hansson	Styrelseledamot

### Valberedning

Emma Lindbäck  
Christina Wiklund

## Firmateckning

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

## Revisorer

Ola Olsson Revisor Kungsbron Borevision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2014 ● Tak
- 2015 ● Tvättstuga
- 2017 ● Ventilation
- 2019 ● Underhåll spillvatten, ventiler för varm- och kallvatten samt fjärrvärme
- 2020 ● Byte av ventiler för kallvatten, varmvatten och fjärrvärme. Varmvattencirkulation i Matrosen
- 2021 ● Byte horisontella avloppsrör källare. Våtrumsrenovering, Matrosen
- 2022 ● Nya termostater, investeringar i värmesystemet och värmejustering
- 2023 ● Byte av vatten och VVC-ventiler
- 2024 ● Spolning stickledning. Styr och regler värmeanläggning
- 2025 ● Byte av takpapp på balkongtak.

## Planerade underhåll

- 2026 ● Byte av murplåtar.

#### Avtal med leverantörer

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

#### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Ekensbergs samfällighet och Sopsug Ekensberg samfällighetsförening, med en andel på 0%.

Samfälligheten förvaltar värme (Ekensbergs samfällighet) och hushållssopor (Sopsug Ekensberg samfällighetsförening).

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Styrelsen har under året arbetat aktivt med föreningens ekonomi och finansiering. Ett av föreningens lån hos banken har förlängts med ett år i syfte att möjliggöra en samlad omförhandling av föreningens lån, totalt cirka 7,6 miljoner kronor, under kommande år.

Mot bakgrund av ett positivt kassaflöde under 2025 beslutades att inte höja medlemsavgifterna inför 2026.

Föreningen har under året även övergått till redovisningsregelverket K3, vilket innebär en mer långsiktig redovisning av fastighetens komponenter och underhåll.

Parkeringsavgifterna har under året justerats genom införande av en lägre taxa för boende och deras gäster.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

### Förändringar i avtal

Under året har föreningens avtal för bredband omförhandlats. I samband med detta har bredbandshastigheten uppgraderats från 250/250 Mbit/s till 1000/1000 Mbit/s, vilket innebär förbättrad kapacitet för samtliga boende.

Styrelsen har även arbetat med att följa upp och säkerställa att befintliga avtal och tjänster fortsätter att vara ändamålsenliga för föreningen.

### Övriga uppgifter

Under året har flera åtgärder genomförts för att förbättra fastighetens funktion och långsiktiga skick. Insamling av matavfall har införts och dragavlastare installerades till diskmaskiner i lägenheterna för att minska risken för vattenskador.

Tak och takdetaljer har besiktigats och åtgärder har genomförts på balkongtak. I samband med detta har även fågelskydd installerats på delar av taken. Beslut har även fattats om att byta plåtarna på murarna på föreningens gårdar för att skydda teglet från vatteninträngning, vilket planeras att genomföras under 2026.

Tidningsåtervinningen mellan husen har avvecklats och ytan har återställts genom plantering av gräs.

Styrelsen har även arbetat med skötsel av föreningens trädgårdar och utemiljö samt samverkat med aktörer i området kring bland annat sopsug, värmecentral och intresseföreningen Varvseken.

Styrelsen har fortsatt bevaka de byggplaner och förändringar som föreslås i vårt närområde, med syfte att värna föreningens boendemiljö och fastighetens långsiktiga värde.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 772 660	3 592 639	3 508 905	3 345 426
Resultat efter fin. poster	-1 015 024	-99 871	-118 620	-212 097
Soliditet (%)	92	92	92	92
Yttre fond	800 992	644 152	596 045	719 909
Taxeringsvärde	158 569 000	168 628 000	168 628 000	168 628 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	651	621	601	556
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,4	75,5	74,1	72,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 729	1 788	1 847	1 906
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 537	1 590	1 643	1 695
Sparande / kvm totalyta, kr	184	124	145	162
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	33	35	50
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	149	149	130	114
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	36	28	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	226	219	193	187
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,03	2,76	1,88	1,09
Räntekänslighet (%)	2,66	2,88	3,07	3,43

**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

Årets rörelseresultat är negativt, vilket främst beror på en förändring i redovisningsprinciper i samband med övergång till K3-regelverket. Detta har medfört högre avskrivningar jämfört med tidigare år.

Samtidigt har föreningen haft högre intäkter och lägre driftskostnader jämfört med föregående år, vilket innebär att den underliggande ekonomin har stärkts. Om föregående års avskrivningsnivå hade tillämpats även i år, skulle resultatet istället ha uppgått till ett överskott på cirka 63 000 kronor.

Det är viktigt att betona att avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som speglar byggnadens långsiktiga värdeminskning och

inte innebär någon faktisk utbetalning. Föreningens kassaflöde är fortsatt positivt, och likviditeten är god.

Styrelsen ser löpande över föreningens underhållsplan och budget för att säkerställa ett långsiktigt och hållbart sparande. Målsättningen är att i god tid avsätta medel för framtida underhålls- och investeringsbehov, så att föreningens ekonomi förblir stabil över tid.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV		2025-12-31
		FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	106 088 742	-	-	106 088 742
Upplåtelseavgifter	5 700 479	-	-	5 700 479
Fond, yttre underhåll	644 152	-	156 840	800 992
Ännu ej ombildade hyresrätter	-6 991 415	-	-	-6 991 415
Balanserat resultat	-3 810 225	-99 871	-156 840	-4 066 936
Årets resultat	-99 871	99 871	-1 015 024	-1 015 024
<b>Eget kapital</b>	<b>101 531 862</b>	<b>0</b>	<b>-1 015 024</b>	<b>100 516 838</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 066 936
Årets resultat	-1 015 024
<b>Totalt</b>	<b>-5 081 960</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	475 707
Att från yttre fond i anspråk ta	-276 250
Balanseras i ny räkning	-5 281 417
	<b>-5 081 960</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 772 661	3 592 639
Övriga rörelseintäkter	3	0	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 772 661</b>	<b>3 592 639</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 608 690	-2 819 006
Övriga externa kostnader	9	-192 567	-193 937
Personalkostnader	10	-115 908	-112 952
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 644 492	-358 377
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 561 657</b>	<b>-3 484 272</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-788 996</b>	<b>108 368</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 766	11 490
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-232 794	-219 729
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-226 028</b>	<b>-208 239</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 015 024</b>	<b>-99 871</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 015 024</b>	<b>-99 871</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	106 392 623	108 022 655
Markanläggningar	13	29 404	34 312
Maskiner och inventarier	14	42 878	52 430
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>106 464 905</b>	<b>108 109 397</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>106 464 905</b>	<b>108 109 397</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		120	0
Övriga fordringar	15	1 768 156	1 359 782
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	144 805	176 300
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 913 081</b>	<b>1 536 082</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		451 772	452 175
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>451 772</b>	<b>452 175</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 364 852</b>	<b>1 988 257</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>108 829 758</b>	<b>110 097 654</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		104 797 806	104 797 806
Fond för yttre underhåll		800 992	644 152
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>105 598 798</b>	<b>105 441 958</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-4 066 936	-3 810 225
Årets resultat		-1 015 024	-99 871
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-5 081 960</b>	<b>-3 910 096</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>100 516 838</b>	<b>101 531 862</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 556 744	7 815 496
Leverantörsskulder		66 744	42 167
Skatteskulder		7 249	11 831
Övriga kortfristiga skulder		63 431	60 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	618 752	635 688
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 312 920</b>	<b>8 565 792</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>108 829 758</b>	<b>110 097 654</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-788 996</b>	<b>108 368</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 644 492	358 377
	<b>855 496</b>	<b>466 745</b>
Erhållen ränta	6 766	11 490
Erlagd ränta	-250 973	-197 855
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>611 289</b>	<b>280 380</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-84 446	-95 707
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	24 059	-102 335
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>550 902</b>	<b>82 338</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-258 752	-258 752
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-258 752</b>	<b>-258 752</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>292 150</b>	<b>-176 414</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 705 365</b>	<b>1 881 779</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 997 514</b>	<b>1 705 365</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Flytdockan 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

#### 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:

Stomme och grund	1,21 %
Yttertak	3,16 %
Fasader	1,61 %
Balkonger	15,30 %
Fönster	4,59 %
Stamledningar VA	15,30 %
Stamledningar Värme	2,48 %
Styr & övervakning	5,40 %
Ventilation	9,18 %
El	15,30 %
Hissar	2,48 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 747 772	2 616 924
Hysesintäkter, bostäder	427 905	400 697
Hysesintäkter, lokaler	449 534	443 556
Kabel-TV/Bredband	99 840	99 840
Övriga intäkter	47 610	31 622
<b>Summa</b>	<b>3 772 661</b>	<b>3 592 639</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	1
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	40 994	36 840
Städning	132 379	136 063
Besiktning och service	61 581	135 000
Trädgårdsarbete	154 281	161 146
Övrigt	0	6 488
Snöskottning	20 923	48 301
<b>Summa</b>	<b>410 158</b>	<b>523 838</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	9 948	0
Bostäder VVS	12 298	888
Tvättstuga	0	36 892
Dörrar och lås/porttele	0	2 075
Övriga gemensamma utrymmen	16 737	0
VA	15 655	3 613
Värme	3 346	2 688
Ventilation	78 893	121 052
El	4 180	19 034
Hissar	34 198	21 444
Tak	34 175	37 563
Fönster	8 492	0
Gård/markytor	0	16 600
Garage och p-platser	0	3 225
Försäkringsärende/vattenskada	0	27 857
<b>Summa</b>	<b>217 921</b>	<b>292 930</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	0	118 669
Värme	0	230 375
Balkonger	276 250	0
<b>Summa</b>	<b>276 250</b>	<b>349 044</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	174 472	164 549
Uppvärmning	733 898	734 565
Vatten	201 345	176 285
Sophämtning	225 184	232 706
<b>Summa</b>	<b>1 334 899</b>	<b>1 308 105</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	128 962	123 989
Kabel-TV	18 216	17 980
Bredband	103 789	84 362
Arvode teknisk förvaltning	3 063	3 063
Samfällighet	0	4 615
Fastighetsskatt	115 432	111 081
<b>Summa</b>	<b>369 462</b>	<b>345 090</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	135	200
Övriga förvaltningskostnader	72 437	67 930
Juridiska kostnader	12 325	891
Revisionsarvoden	35 250	46 125
Ekonomisk förvaltning	70 020	66 792
Konsultkostnader	2 400	12 000
<b>Summa</b>	<b>192 567</b>	<b>193 937</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	85 950
Sociala avgifter	27 708	27 002
<b>Summa</b>	<b>115 908</b>	<b>112 952</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	232 794	219 309
Övriga räntekostnader	0	420
<b>Summa</b>	<b>232 794</b>	<b>219 729</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	114 137 549	114 137 549
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>114 137 549</b>	<b>114 137 549</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 114 893	-5 770 976
Årets avskrivning	-1 630 032	-343 917
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 744 925</b>	<b>-6 114 893</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>106 392 623</b>	<b>108 022 655</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 786 375</i>	<i>39 786 375</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	74 003 000	72 032 000
Taxeringsvärde mark	84 566 000	96 596 000
<b>Summa</b>	<b>158 569 000</b>	<b>168 628 000</b>

### NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	98 114	98 114
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>98 114</b>	<b>98 114</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-63 802	-58 894
Årets avskrivning	-4 908	-4 908
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-68 710</b>	<b>-63 802</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>29 404</b>	<b>34 312</b>

### NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	95 509	95 509
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>95 509</b>	<b>95 509</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-43 079	-33 527
Årets avskrivning	-9 552	-9 552
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-52 631</b>	<b>-43 079</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>42 878</b>	<b>52 430</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	102 413	106 592
Övriga fordringar	120 000	0
Nabo Klientmedelskonto	748 539	670 834
Borgo	797 204	582 356
<b>Summa</b>	<b>1 768 156</b>	<b>1 359 782</b>

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 981	55 545
Försäkringspremier	54 390	52 809
Kabel-TV	4 569	4 563
Bredband	9 334	40 777
Förvaltning	25 531	22 606
<b>Summa</b>	<b>144 805</b>	<b>176 300</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-05-19	2,67 %	3 486 752	3 606 752
Nordea Hypotek	2026-10-16	2,47 %	4 069 992	4 208 744
<b>Summa</b>			<b>7 556 744</b>	<b>7 815 496</b>
Varav kortfristig del			7 556 744	7 815 496

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 262 984 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 844	4 615
Fastighetsskötsel	3 378	0
Städning	9 500	0
El	16 320	17 069
Uppvärmning	100 164	113 371
Utgiftsräntor	32 622	50 801
Vatten	33 601	32 645
Förutbetalda avgifter/hyror	386 323	383 687
Beräknat revisionsarvode	35 000	33 500
<b>Summa</b>	<b>618 752</b>	<b>635 688</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 530 000	27 530 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Underhåll av murar och byte av murplåtar planeras att utföras under 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

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

---

Andrea Matilda Cecilia Hamilton  
Kassör

---

Åsa Sofia Jonsson  
Ordförande

---

Daniel Kallur  
Styrelseledamot

---

Elisabeth Wikström  
Styrelseledamot

---

Gunilla Nygren Larsson  
Styrelseledamot

---

Tobias Hansson  
Styrelseledamot

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

---

Kungsbron Borevision  
Ola Olsson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.05.2026 17:11

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 28.04.2026 10:18

**DOCUMENT ID:**

rypLTyCpWI

**ENVELOPE ID:**

ByhUp10abx-rypLTyCpWI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Flytdockan 1, 716411-7405 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

0a55852caed4b4bbb0febbe997ad57706393a3c48d89eb  
f91b23503a913e8c88fbb03adc08296a9cc8b3d6ed44dc  
5ee06e58dc2bd33e6a24411fe2cc693dd511

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GUNILLA NYGREN LARSSON gunilla.nylarsson@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 10:32 28.04.2026 10:19	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.25.211
2. Åsa Sofia Jonsson asa.s.jonsson@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 11:01 28.04.2026 10:29	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.25.218
3. Andrea Matilda Cecilia Hamilton matildahamilton2018@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 18:46 28.04.2026 18:44	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.25.251
4. GUSTAV TOBIAS HANSSON tobias.hansson@tuta.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 23:13 28.04.2026 23:13	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.123
5. ELISABETH VIKSTRÖM elisabeth.wikstrom@live.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 12:35 29.04.2026 12:33	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.60.99
6. DANIEL KALLUR kallurd86@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 07:42 04.05.2026 07:41	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.25.204
7. Ola Per Eric Olsson ola.olsson@kungsbronborsevision.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 17:11 04.05.2026 17:08	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

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

## Attachments

No attachments related to this 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