

# ÅRSREDOVISNING

## BRF FLOTTILJEN 2

2025





# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Flottiljen 2 med säte i Järfälla org.nr. 769622-9363 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-27.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Järfälla kommun:

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

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
24	förråd	0
63	p-platser	0
67	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 185
<b>Totalt 154 objekt</b>		<b>5 185</b>

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

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Donato Campanini	Ordförande	2023-06-20	2026-02-18
Nils Georg Sellin	Ledamot	2020-01-01	2025-06-12
Nils Georg Sellin	Suppleant	2025-06-13	
Mikael Jennersjö	Ledamot	2020-01-01	
Thomas Bommen Kirkegaard	Ledamot	2023-06-20	2026-03-03
Alex Najarzadeh	Ledamot	2025-06-13	
Alex Najarzadeh	Suppleant	2023-06-20	2025-06-12
Albert Söderlind	Suppleant	2025-06-13	
Sofia Wallerman	Ledamot	2023-06-20	2025-06-12
Sofia Wallerman	Suppleant	2025-06-13	
Ellinor Silfvast	Suppleant	2024-06-13	2025-06-12
Thomas Bommen Kirkegaard	Tillfällig ordförande	2026-03-04	

Tidigare ordförande Donato Campanini har avgått, ny ordförande tillträder 2026-03-04.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Jennersjö, Albert Söderlind, Sofia Wallerman och Nils Sellin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

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

Valberedning har varit: Britt Trygg Hemmingsson (sammanställande) och Anita Pettersson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar varav 19 på plats och 1 via fullmakt.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har fr. o. m 2025-01-01 höjts med 5% och kommer höjas med 2% fr. o. m 2026-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-15.

Räntekostnader för 2025 sjönk med 17% från 2024 men väger fortfarande tungt i resultatrapporten. Därutöver fick vi betydande prishöjningar för vissa driftskostnader såsom vatten (+22%), men genom ett målvedetet arbete för att sänka andra kostnader såsom snörenhållning, bredband, fastighetssköttsel och ekonomisk förvaltning ökade våra samlade driftskostnader med enbart +3% (+6% exkluderat bredband som debiteras medlemmerna).

Tack vara sjunkande räntor, och en ekonomi som i övrigt hade en ganska bra balans mellan utvecklingen i inkomster respektive driftskostnader, ble det ett positivt kassaflöde på 1 031 334 kr och ett sparande på 210 kr/kvm. Detta är inom

rekommendarat normalvärde för sparande omkring 200-400 kr/kvm. Vi har som ambition att stärka sparandet ytterligare något under 2026 för att sedan stabilisera ekonomin på denna nivå med framtida avgiftshöjningar i linje med underliggande kostnadsutveckling. Om inte styrräntan ökar väsentligt, har vi förhoppning om låga avgiftshöjningar i linje med förväntad inflationstakt om anslagsvis 2% per år.

Under 2025 har vi genomfört ett flertal åtgärder och vi förväntar oss enbart enstaka åtgärder under de kommande 5 år enligt listorna nedan:

#### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

- Förbättring av markytor längs fasaden (2025)
- Borttagning av tre molucker och återställning av markytor (2025)
- Byte av samtliga brandvarnare i föreningen (2025)
- Stamspolning (2025)
- Byte av cirkulationspump för uppvärmning samt mjukstartskort i frånluftsvärmepump (2025)
- Puts fasad (2024)
- Målning parkeringsplatser (2024)
- Installation av övervakningskameror vid miljörum, cykelrum och källare (2023-2024)
- Plantering av häck runt Majorsvägen och Fänriksvägen (2022)
- Installation av solpaneler, som täcker en fjärdedel av föreningens elförbrukning (2022)
- Installation av 31 laddstolpar för elbilar (2021)
- Uppgradering till LED ljuskällor (2020)

#### **Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

- Fasadrengöring (2026)
- Byte av ventiler till radiatorerna (2028)
- Rengöring av ventilationskanaler och renovering av fläktaggregat (2028)
- Målning taksprång (2028)
- Byte hisslinor (2029)
- Stamspolning (2030)

Allt underhåll och alla investeringar finansieras med föreningens likvida medel, utan behov av ytterligare lån.

## **Medlemsinformation**

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 103 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 101.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	210	102	58	53	238
Skuldsättning, kr/kvm	11 307	11 654	11 654	11 654	11 657
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 307	11 654	11 654	0	0
Räntekänslighet, %	11	11	14	17	17
Energikostnad, kr/kvm	209	200	185	205	185
Årsavgifter, kr/kvm	1 054	1 021	904	700	700
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 150	1 119	1 023	809	830
Nettoomsättning, tkr	5 959	5 788	5 120	4 429	4 383
Resultat efter finansiella poster, tkr	-482	-974	-1 022	-1 156	-507
Soliditet, %	67	67	67	67	67

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 031 334 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 210 kr/m<sup>2</sup>.

För att hantera förväntade kostnadsökningar, främst på fjärrvärme och el, och främja ett hälsosamt sparande har styrelsen beslutat om att höja avgifterna fr.o.m. 2026-01-01 med 2%. Framtida avgiftsändringar är främst beroende av framtida räntenivåer samt prisutvecklingen för större driftskostnader såsom fjärrvärme, el och vatten.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	93 458 000	0	0	93 458 000
Upplåtelseavgifter, kr	35 533 000	0	0	35 533 000
Underhållsfond, kr	3 466 849	0	1 866 287	5 333 136
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>132 457 849</b>	<b>0</b>	<b>1 866 287</b>	<b>134 324 136</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-7 617 990	-973 647	-1 866 287	-10 457 924
Årets resultat, kr	-973 647	973 647	-481 773	-481 773
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-8 591 637</b>	<b>0</b>	<b>-2 348 060</b>	<b>-10 939 697</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>123 866 212</b>	<b>0</b>	<b>-481 773</b>	<b>123 384 439</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 936 000 kr samt ianspråktagande skett med 69 713 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-8 591 637
Årets resultat, kr	-481 773
Reservation till underhållsfond, kr	-1 936 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	69 713
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-10 939 697</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-10 939 697</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 959 373	5 788 269
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 430	14 325
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>5 964 803</b>	<b>5 802 594</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 595 721	-2 667 289
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 148	-32 403
Personalkostnader	Not 6	-109 310	-102 251
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 501 417	-1 501 417
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-4 383 595</b>	<b>-4 303 359</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 581 208</b>	<b>1 499 235</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	16 212	23 066
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 079 193	-2 495 948
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-2 062 981</b>	<b>-2 472 882</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-481 773</b>	<b>-973 647</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-481 773</b>	<b>-973 647</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-481 773</b>	<b>-973 647</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	181 172 646	182 674 062
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>181 172 646</b>	<b>182 674 062</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>181 172 646</b>	<b>182 674 062</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 875
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 352 338	1 668 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	108 911	177 433
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 461 250</b>	<b>1 847 365</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	500 092	953 035
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>500 092</b>	<b>953 035</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>1 961 342</b>	<b>2 800 399</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>183 133 988</b>	<b>185 474 462</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	128 991 000	128 991 000
Fond för yttre underhåll	5 333 136	3 466 849
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>134 324 136</b>	<b>132 457 849</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-10 457 924	-7 617 990
Årets resultat	-481 773	-973 647
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-10 939 697</b>	<b>-8 591 637</b>

### Summa Eget kapital

**123 384 439 123 866 212**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	28 313 078	29 012 193
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>28 313 078</b>	<b>29 012 193</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	30 312 489	31 413 374
Leverantörsskulder		174 327	184 762
Övriga kortfristiga skulder		1 030	1 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	948 625	996 025
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>31 436 471</b>	<b>32 596 057</b>

### Summa Skulder

**59 749 549 61 608 250**

### Summa Eget kapital och skulder

**183 133 988 185 474 462**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 581 208	1 499 235
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 501 417	1 501 417
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 501 417</b>	<b>1 501 417</b>
Erhållen ränta	16 212	23 066
Erlagd ränta	-2 206 480	-2 589 850
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>892 357</b>	<b>433 868</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	70 391	168 111
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	68 586	-8 517
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>138 977</b>	<b>159 594</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 031 334</b>	<b>593 462</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 800 000	0
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 800 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-768 666</b>	<b>593 462</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 620 605</b>	<b>2 027 144</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 851 940</b>	<b>2 620 605</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Definitioner nyckeltal**

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **Nyckeltal är olika mellan åren då garageytan ej medräknats tidigare.**

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2022 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2022 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 074 008	4 832 460
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	317 690	352 273
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	75 576	108 540
	Hyror garage och parkeringsplatser	366 660	348 244
	Hyror förbrukningsbaserad	10 875	9 745
	Hyror informationsöverföring	0	36 180
	Hyror övrigt	113 890	108 432
	Övriga primära intäkter	12 885	5 562
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>5 971 584</b>	<b>5 801 436</b>
	Hysesbortfall	-12 211	-13 167
	<i>Summa</i>	<b>-12 211</b>	<b>-13 167</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>5 959 373</b>	<b>5 788 269</b>

I årsavgifterna ingår uppvärmning, el, vatten, bredband och bostadsrättstilläggförsäkring, varav hushållsel, varmvatten och elbilsladdning debiteras baserat på förbrukning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	5 430	14 325
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>5 430</b>	<b>14 325</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-602 243	-668 392
	Snö och halk-bekämpning	-120 990	-303 339
	Reparationer	-367 734	-194 225
	Planerat underhåll	-69 713	0
	Försäkringsskador	-4 251	-15 091
	El	-451 636	-439 872
	Uppvärmning	-338 732	-348 743
	Vatten	-295 291	-247 789
	Sophämtning	-153 944	-189 100
	Fastighetsförsäkring	-99 176	-91 624
	Kabel-TV och bredband	-76 455	-152 047
	Övriga driftkostnader	-15 556	-17 068
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 595 721</b>	<b>-2 667 289</b>

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-128 843	-19 167
	Administrationskostnader	-12 058	-4 534
	Extern revision	-21 738	-1 213
	Konsultkostnader	-7 095	0
	Föreningsverksamhet	-614	0
	Övriga förvaltningskostnader	-6 800	-7 490
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-177 148</b>	<b>-32 403</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-85 950	-80 400
	Sociala avgifter	-23 360	-21 851
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-109 310</b>	<b>-102 251</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	622	602
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	15 590	22 464
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>16 212</b>	<b>23 066</b>
<b>Not 8</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 078 478	-2 495 043
	Övriga räntekostnader	-715	-905
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-2 079 193</b>	<b>-2 495 948</b>

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	141 521 250	141 521 250
	Ingående anskaffningsvärde mark	54 331 000	54 331 000
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>195 852 250</b>	<b>195 852 250</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 178 188	-11 676 771
	Årets avskrivningar	-1 501 417	-1 501 417
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 679 604</b>	<b>-13 178 188</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>181 172 646</b>	<b>182 674 062</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	120 000 000	106 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>146 000 000</b>	<b>135 000 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	65 340 000	65 340 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>65 340 000</b>	<b>65 340 000</b>
Not 10	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 351 847	1 667 571
	Övriga fordringar	491	486
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>1 352 338</b>	<b>1 668 057</b>
Not 11	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	25 093	23 898
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 818	153 535
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>108 911</b>	<b>177 433</b>

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	92	92
	SBAB	500 000	952 942
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>500 092</b>	<b>953 035</b>

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut			2025-12-31
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,09%	2030-06-19	14 656 687	600 000
Nordea	2,49%	2026-06-18	14 956 687	0
Nordea	3,47%	2027-06-16	14 256 391	0
Nordea	4,45%	2026-06-17	14 755 802	0
			<b>58 625 567</b>	<b>600 000</b>

Långfristig del	28 313 078
Nästa års amortering av långfristig skuld	600 000
Lån som ska konverteras inom ett år	29 712 489
Kortfristig del	30 312 489
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	600 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,37%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut			2025-12-31
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,09%	2030-06-19	14 656 687	600 000
Nordea	2,49%	2026-06-18	14 956 687	0
Nordea	3,47%	2027-06-16	14 256 391	0
Nordea	4,45%	2026-06-17	14 755 802	0
			<b>58 625 567</b>	<b>600 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	600 000
Lån som ska konverteras inom ett år	29 712 489
Kortfristig del	30 312 489

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	538 969	524 161
	Upplupna räntekostnader	170 003	297 290
	Övriga upplupna kostnader	239 653	174 574
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>948 625</b>	<b>996 025</b>

Årsredovisningen är daterad 2026-04-02.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Thomas Bommen Kirkegaard

Mikael Jennersjö

Alex Najarzadeh

Albert Söderlind, Tjänstgörande suppleant

Sofia Wallerman, Tjänstgörande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flottiljen 2 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Flotttiljen 2 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

# Ordlista

## Årsredovisning

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

## Förvaltningsberättelsen

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

## Resultaträkningen

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

## Avskrivningar

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

## Balansräkningen

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

## Anläggningstillgångar

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

## Omsättningstillgångar

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

## Kassa och bank

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

## Långfristiga skulder

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

## Kortfristiga skulder

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Fond för inre underhåll

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

## Tomträtt

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

## Kassaflödesanalys

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

## Likviditet

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

## Slutligen

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





# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

09.04.2026 11:00

**SENT BY OWNER:**

Borev Revision · 08.04.2026 16:38

**DOCUMENT ID:**

SyCLukV2Ze

**ENVELOPE ID:**

r1TLO143-x-SyCLukV2Ze

**DOCUMENT NAME:**

Brf Flottiljen 2 - Årsredovisning 2025.pdf

20 pages

**SHA-512:**

e8839275de324f21f506a21e0929b7ccb1782e0d4ba9bb

7314c1cd25da784274375d799de4cee147004981010a1

cc31f56651850347006c198396293450cee1c

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. Thomas Bommen Kirkegaard thomas.kirkegaard@outlook.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 16:46 08.04.2026 16:44	eID Low	Swedish BankID IP: 185.176.246.104
2. MIKAEL JENNERSJÖ micke.jennersjo@lgt.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 17:07 08.04.2026 17:00	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.157.157
3. ALEX NAJARZADEH alexnajarzadeh@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 17:24 08.04.2026 17:18	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.32.9
4. LARS ALBERT BENNO SÖDERLIND albert.soderlind@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 20:21 08.04.2026 20:19	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.157.80
5. SOFIA WALLERMAN sofia.wallerman@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 20:25 08.04.2026 20:22	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.45.73
6. Tomas Ericson tomas.ericson@borev.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 11:00 09.04.2026 10:58	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.131.81

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

## 📎 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