



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf BoKlok Flottiljen



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf BoKlok Flottiljen med säte i Botkyrka org.nr. 769629-8194 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 bildades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-09.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Botkyrka kommun

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hangaren 10		2017

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2374
30	garageplatser	0
5	p-platser	0
<b>Totalt 69 objekt</b>		<b>2374</b>

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Elisabeth Nässén	Ordförande	2021-06-16	
Jonny Olsson Egnell	Ledamot	2022-06-27	2022-11-02
Leif Sven Walle Söderström	Ledamot	2019-12-09	
Joachim Dahlström	Ledamot	2019-12-09	2022-06-27
Jessica Lena Olsson Egnell	Ledamot	2022-06-27	2022-11-02
Jessica Lena Olsson Egnell	Suppleant	2020-06-09	2022-06-27
Lina Ek	Ledamot	2020-06-09	2022-06-27
Gürcan Demirtas	Ledamot	2021-06-16	
Mikael Nätt	Ledamot	2022-06-27	
Anders Sjöborg	Suppleant	2021-06-16	2022-06-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Elisabeth Nässén och Mikael Nätt. Jonny Olsson Egnell och Jessica Olsson Egnell har avgått i förtid.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Elisabeth Nässén, Gürcan Demirtas.

Revisor har varit BoRevision Sverige AB, vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit Jarmo Laaksonen, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 11 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-15.

Byte av luftfilter

Obligatorisk OVK + Rengöring av ventilationssystem

Åtgärder av punkter från 5 årsbesiktningen

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

Årtal	Ändamål
2022	Stamspolning
2022	Byte av låssystem till garage

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023- 2027	Luftfilterbyte
2023	OVK + Ventilationsrengöring
2026	OVK

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	273	311	324	365	329
Skuldsättning, kr/kvm	12 598	12 830	13 061	13 419	13 651
Räntekänslighet, %	18	19	19	20	21
Energikostnad, kr/kvm	147	139	122	133	137
Driftskostnad, kr/kvm	374	331	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	696	682	675	669	650
Totala intäkter, kr/kvm	786	773	758	774	742
Nettoomsättning, tkr	1 866	1 835	1 801	1 837	1 763
Resultat efter finansiella poster, tkr	-193	-126	-42	96	12
Soliditet, %	68	68	68	77	67

### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**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	66 550 000	0	0	66 550 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	7 285	0	0	7 285
Underhållsfond, kr	398 220	0	158 345	556 565
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>66 955 505</b>	<b>0</b>	<b>158 345</b>	<b>67 113 850</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-674 116	-126 135	-158 345	-958 596
Årets resultat, kr	-126 135	126 135	-192 677	-192 677
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-800 251</b>	<b>0</b>	<b>-351 022</b>	<b>-1 151 273</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>66 155 254</b>	<b>0</b>	<b>-192 677</b>	<b>65 962 577</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 324 491 kr samt ianspråktagande skett med 166 146 kr, uppdelat enligt nedan;

ÅR 2021 reservation till underhållsfond 137 000 kr samt ianspråktagande 94 546 kr.

ÅR 2022 reservation till underhållsfond 187 491 kr samt ianspråktagande 71 600 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

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

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-842 705
Årets resultat, kr	-192 677
Reservation till underhållsfond, kr	-187 491
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	71 600
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 151 273</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>-1 151 273</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 865 523	1 835 223
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 865 523</b>	<b>1 835 223</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-886 890	-785 776
Övriga externa kostnader	Not 4	-26 977	-34 901
Personalkostnader och arvode	Not 5	-32 855	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-769 328	-769 328
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 716 050</b>	<b>-1 622 860</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>149 473</b>	<b>212 362</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		976	442
Räntekostnader och liknande resultatposter		-343 126	-338 939
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-342 150</b>	<b>-338 497</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-192 677</b>	<b>-126 135</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-192 677</b>	<b>-126 135</b>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	95 062 551	95 831 879
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		95 062 551	95 831 879
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>95 062 551</b>	<b>95 831 879</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 8	1 207 501	1 143 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	43 897	42 370
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 251 398	1 186 086
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 251 398</b>	<b>1 186 086</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>96 313 949</b>	<b>97 017 966</b>



## Balansräkning

2022-12-31

2021-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	66 550 000	66 550 000
Reservfond	7 285	7 285
Fond för yttre underhåll	556 565	398 220
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>67 113 850</b>	<b>66 955 505</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	-958 596	-674 116
Årets resultat	-192 677	-126 135
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 151 273</b>	<b>-800 252</b>

**Summa eget kapital****65 962 576**      **66 155 253**

## Skulder

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 10	10 406 665	20 450 830
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 406 665</b>	<b>20 450 830</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 10	19 500 830	10 006 665
Leverantörsskulder		130 089	127 147
Skatteskulder		23 190	20 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	290 599	257 630
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 944 708</b>	<b>10 411 882</b>

**Summa skulder****30 351 373**      **30 862 712****Summa eget kapital och skulder****96 313 949**      **97 017 966**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

**Avskrivning fastighet**

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år.

Avskrivningsprocenten blir då 1 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen från och med 2022.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fastighetsskatt / Fastighetsavgift**

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

Statlig fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 652 064	1 619 724
	Hysesintäkt garage och bilplatser	206 200	200 600
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 721	11 897
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	538	3 002
		<b>1 865 523</b>	<b>1 835 223</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-114 862	-35 894
	El	-59 679	-48 001
	Uppvärmning	-200 854	-199 498
	Förvaltningskostnader	-60 064	-57 859
	Vatten	-88 954	-81 334
	Renhållning	-33 769	-40 295
	TV, bredband, iptelefoni	-104 965	-103 632
	Serviceavtal	-6 538	-621
	Hissar serviceavtal & besiktning	-8 772	-5 223
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-39 850	-54 413
	Försäkringar	-46 286	-41 718
	Fastighetsskatt	-12 970	-10 220
	Periodiskt underhåll	-71 600	-94 546
	Övriga driftskostnader	-37 727	-12 522
		<b>-886 890</b>	<b>-785 776</b>
	<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
	Underhåll installationer	-56 600	-94 546
	Underhåll balkonger	-15 000	0
		<b>-71 600</b>	<b>-94 546</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-17 125	-15 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 288	-14 306
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 312	-1 311
	Förbrukningsinventarier	0	-3 498
	Stämma och styrelse	-2 253	-786
		<b>-26 977</b>	<b>-34 901</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Arvode till styrelsen	-25 000	-25 000
	Sociala avgifter	-7 855	-7 855
		<b>-32 855</b>	<b>-32 855</b>
<b>Not 6</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-769 328	-769 328
		<b>-769 328</b>	<b>-769 328</b>

Not 7 Byggnader och mark		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		76 932 791	76 932 791		
Ingående anskaffningsvärde mark		22 361 064	22 361 064		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>99 293 855</b>	<b>99 293 855</b>		
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader		-3 461 976	-2 692 648		
Årets avskrivningar byggnader		-769 328	-769 328		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-4 231 304</b>	<b>-3 461 976</b>		
<b>Utgående bokfört värde</b>					
		<b>95 062 551</b>	<b>95 831 879</b>		
Bokförda värden byggnader		72 701 487	73 470 815		
Bokförda värden mark		22 361 064	22 361 064		
<b>Fastighetsbeteckning: Hangaren 10</b>					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	2017	50 000 000	11 200 000	61 200 000	44 600 000
Lokaler		1 297 000	0	1 297 000	1 022 000
		<b>51 297 000</b>	<b>11 200 000</b>	<b>62 497 000</b>	<b>45 622 000</b>
Not 8 Övriga fordringar					
Avräkning HSB				1 205 777	1 142 015
Skattekonto				1 724	1 701
				<b>1 207 501</b>	<b>1 143 716</b>
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald kabel-TV och bredband				0	8 636
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				43 897	33 734
				<b>43 897</b>	<b>42 370</b>
Not 10 Skulder till kreditinstitut					
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränteändring</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nästa års amortering</b>
Nordea Hypotek AB		2,07%	2023-07-07	9 456 665	150 000
Nordea Hypotek AB		0,95%	2024-07-17	10 506 665	100 000
Nordea Hypotek AB		0,87%	2023-06-21	9 944 165	150 000
				<b>29 907 495</b>	<b>400 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>10 406 665</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 600 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					27 907 495
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>					
Fastighetsinteckning				33 094 995	33 094 995
varav i eget förvar				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>33 094 995</b>	<b>33 094 995</b>

<b>Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	41 653	37 677
Upplupna räntekostnader	82 500	69 563
Upplupen revision	13 000	13 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	153 446	137 390
	<b>290 599</b>	<b>257 630</b>

**Not 12 Eventualförpliktelser**

Inga

*Denna årsredovisning är digitalt signerad av;*

Elisabeth Nässén

Gürcan Demirtas

Leif Sven Walle Söderström

Mikael Nätt

*Min revisionsberättelse har avgivits;*

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Flottiljen, org.nr. 769629-8194

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Flottiljen för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2022 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Flottiljen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf BoKlok Flottiljen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ELISABETH NÄSSÉN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 10:30:24



**GÜRCAN DEMIRTAS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 21:20:36



**LEIF SVEN WALLE SÖDERSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 14:06:29



**MIKAEL NÄTT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 06:38:33



**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 11:23:45



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf BoKlok Flottiljen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 11:24:38





# 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 stadgama 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

Stadgama 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.