



Välkommen till årsredovisningen för Brf Flygaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-09 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
DISKUSEN 1	1988	Norrtälje
VARPAN 1	1988	Norrtälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1988-1989

Värdeåret är 1989

Föreningen har 91 bostadsrätter om totalt 6 636 kvm. Byggnadernas totalyta är 6636 kvm.

Styrelsens sammansättning

Björn Lennart Lindholm	Ordförande
Anna Jakobsson	Styrelsesuppleant
Kjell Rönnblom	Styrelsesuppleant
Anita Oskarsson	Styrelseledamot
Annette Lundin	Styrelseledamot
Elin Törnqvist	Styrelseledamot
Eva Annarella Pettersson	Styrelseledamot
Robert Lövberg	Styrelseledamot
Victor Delgado Vera	Styrelseledamot

Valberedning

Maida Zametica och Emeli Holmström

Firmateckning

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

Revisorer

Auktoriserad Revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Spolning avlopp
Besiktning och reparationer av fläktar i lägenheter
- 2023** ● Montering brytskydd förrådsdörrar
Förbättrad belysning valv och carportar
Takvård, rengörande och skyddande behandling
OVK-besiktning
- 2022** ● Byte garageportar (12st)
Renovering soprum (6st)
- 2020** ● Byte av samtliga koddosor till portar
Reparation och målning - Förråd och plank
Installation individuella elmätare
Takfot undersida målning - 3 gårdar 2020
- 2019** ● Ommålning av långsidor alla carportar - Tidigare felaktigt utfört
OVK-besiktning - Samtliga lägenheter
Byte av trycktank till värmesystem - Effektivisering av värmecirkulation
Spolning alla avlopp - Vart femte år
Energideklaration - Var tionde år
104 solpaneler på 51 carp. - I produktion
Byte torkskåp 53
Sprickor i valv
- 2018** ● Belysning trapphus
Modernisering panncentral
Byte matta föreningslokal - Januari

- 2017-2018** ● Ommålning carportar - Slutförs 2018
- 2017** ● Renovering hiss - Gård 51
Brandskydd vid takfot - Efter krav från kommunen
- 2016** ● Renovering hiss - Gård 3
- 2015** ● Renovering hiss - Gård 53

Planerade underhåll

- 2025** ● Målning carportar, utvändigt
Målning balkongräcken och entrédörrar till trapphus
Renovering skyddsrum
- 2026-2027** ● Målning och kittning fönster
Målning plåtar fönsterbleck
Målning carportar, invändigt
Underhåll balkonger
Målning trapphus
- 2027-2028** ● Byte mattor tvättstugor
- 2027-2029** ● Omfogning tegel fasader
Omläggning tak carportar
- 2029** ● Spolning avlopp

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Norrtälje Energi
Fastighetsskötsel och brandskyddsarbete	Sweax
Sophantering	PreZero
TV	Boxer
TV	Telenor
Revisor	KPMG

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I januari 2024 höjdes medlemsavgiften med 5% för att täcka ökade kostnader för bl a räntor och fjärrvärme.

Förändringar i avtal

Under hösten slutade Boxer med sina utsändningar så föreningen har, efter omröstning på stämma, nu tecknat avtal med Telenor för tv och bredband.

Övriga uppgifter

Under året gjordes en besiktning av skyddsrummet vilket visade på stora brister. Offert är intagen och renovering kommer påbörjas under 2025.

Förfrågan om installation av laddboxar gick under året ut till medlemmarna och hittills har 3 st installerats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 133 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 17. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 381 223	6 069 091	6 060 673	6 045 455
Resultat efter fin. poster	-166 361	-363 390	925 972	1 715 862
Soliditet (%)	15	15	16	14
Yttre fond	4 035 346	3 874 361	3 493 172	2 820 651
Taxeringsvärde	102 052 000	102 052 000	102 052 000	90 652 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	957	910	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,5	99,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 131	7 253	7 384	7 506
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 131	7 261	7 384	7 506
Sparande per kvm totalyta, kr	71	117	282	358
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	19	13	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	132	100	97	96
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	144	111	107	93
Energikostnad per kvm totalyta, kr	302	229	216	208
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,11	2,59	-	-
Räntekänslighet (%)	7,45	7,97	-	-

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.

Del av kostnaden för gemensam el (totalt 54 700 kr) tas ut via årsavgiften och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar en förlust dels på grund av oförutsedda reparationer av hissar samt att redovisningsprinciperna är ändrade gällande periodiseringar så kostnaden för el och vatten avser 13 månader.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	3 040 100	-	-	3 040 100
Fond, yttre underhåll	3 874 361	-511 536	672 521	4 035 346
Balanserat resultat	2 382 610	148 146	-672 521	1 858 235
Årets resultat	-363 390	363 390	-166 361	-166 361
Eget kapital	8 933 681	0	-166 361	8 767 320

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 530 756
Årets resultat	-166 361
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-672 521
Totalt	1 691 874
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	
Balanseras i ny räkning	1 691 874

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 381 223	6 069 091
Övriga rörelseintäkter	3	0	28
Summa rörelseintäkter		6 381 223	6 069 119
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 994 031	-4 208 206
Övriga externa kostnader	9	-365 300	-254 279
Personalkostnader	10	-126 307	-117 835
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-636 905	-634 440
Summa rörelsekostnader		-5 122 544	-5 214 760
RÖRELSERESULTAT		1 258 679	854 359
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		59 393	34 687
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 484 434	-1 257 639
Summa finansiella poster		-1 425 041	-1 222 952
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-166 361	-368 593
Skatt		0	5 203
ÅRETS RESULTAT		-166 361	-363 390

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	52 219 883	52 854 323
Maskiner och inventarier	13	56 645	0
Summa materiella anläggningstillgångar		52 276 528	52 854 323
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 280 028	52 857 823
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 268	11 271
Övriga fordringar	15	4 760 243	5 604 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	84 328	0
Summa kortfristiga fordringar		4 872 839	5 615 434
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 872 839	5 615 434
SUMMA TILLGÅNGAR		57 152 867	58 473 257

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 040 100	3 040 100
Fond för yttre underhåll		4 035 346	3 874 361
Summa bundet eget kapital		7 075 446	6 914 461
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 858 235	2 382 610
Årets resultat		-166 361	-363 390
Summa fritt eget kapital		1 691 874	2 019 220
SUMMA EGET KAPITAL		8 767 320	8 933 681
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	37 653 855	38 378 387
Summa långfristiga skulder		37 653 855	38 378 387
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	9 665 359	9 755 359
Leverantörsskulder		246 144	678 180
Skatteskulder		34 533	26 470
Övriga kortfristiga skulder		58 123	71 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	727 533	629 659
Summa kortfristiga skulder		10 731 692	11 161 189
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 152 867	58 473 257

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 258 679	854 359
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	636 905	634 440
	1 895 584	1 488 799
Erhållen ränta	59 393	34 687
Erlagd ränta	-1 484 165	-1 248 665
Betald inkomstskatt	0	5 203
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	470 813	280 024
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-107 159	63 811
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-339 766	665 307
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23 888	1 009 142
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-59 110	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-59 110	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-814 532	-814 532
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-814 532	-814 532
ÅRETS KASSAFLÖDE	-849 754	194 610
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 586 277	5 391 666
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 736 523	5 586 277

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Flygaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för gemensam el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,98 - 4 %
Maskiner och inventarier	10%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 284 848	5 985 648
Hyror reklamplats/antennplats	0	10 000
Hyror reklamplats/antennplats, moms	10 000	0
EI	54 600	54 600
Elintäkter laddstolpe moms	5 600	0
Tvättstugeavgifter	400	0
Påminnelseavgift	1 020	1 080
Dröjsmålsränta	0	12
Pantsättningsavgift	5 109	4 725
Överlåtelseavgift	17 196	13 025
Administrativ avgift	2 450	0
Öres- och kronutjämning	0	1
Summa	6 381 223	6 069 091

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	28
Summa	0	28

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	345 191	307 092
Fastighetsskötsel utöver avtal	36 848	11 613
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	59 887	76 594
Larm och bevakning	1 149	7 930
Städning enligt avtal	125 430	118 439
Städning utöver avtal	53 484	2 669
Besiktningar	8 438	0
Hissbesiktning	3 861	3 610
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	123 125
Brandskydd	41 624	22 873
Gårdkostnader	18 441	41 287
Gemensamma utrymmen	14 535	11 875
Sophantering	0	1 913
Garage/parkering	7 425	8 106
Snöröjning/sandning	134 916	211 276
Serviceavtal	11 260	34 245
Fordon	5 670	8 598
Förbrukningsmaterial	4 767	11 922
Summa	872 926	1 003 165

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	24 737	38 981
Trapphus/port/entr	9 313	31 578
Dörrar och lås/porttele	23 737	20 809
Övriga gemensamma utrymmen	1 044	13 391
VVS	36 055	24 655
Ventilation	189 722	55 550
Elinstallationer	3 011	87 438
Hissar	83 396	42 692
Mark/gård/utemiljö	28 401	5 814
Garage/parkering	10 845	117 414
Skador/klotter/skadegörelse	1 543	6 799
Summa	411 803	445 122

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	0	74 806
Tak	0	436 730
Summa	0	511 536

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	171 014	123 624
Uppvärmning	875 848	659 809
Vatten	957 159	733 988
Sophämtning/renhållning	245 197	157 363
Grovsopor	13 898	21 364
Summa	2 263 116	1 696 148

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	105 651	134 287
Självrisk	0	22 060
Kabel-TV	105 360	166 611
Fastighetsskatt	235 175	229 277
Summa	446 186	552 235

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	6 640	4 605
Tele- och datakommunikation	21 031	15 997
Juridiska åtgärder	73 602	15 697
Inkassokostnader	3 138	8 405
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	903	0
Revisionsarvoden extern revisor	28 125	27 625
Styrelseomkostnader	388	0
Fritids och trivselkostnader	2 773	3 360
Föreningskostnader	11 382	1 110
Förvaltningsarvode enl avtal	125 493	120 448
Överlåtelsekostnad	28 084	16 542
Pantsättningskostnad	8 600	7 880
Korttidsinventarier	47 755	5 069
Administration	7 386	7 737
Konsultkostnader	0	12 175
Bostadsrätterna Sverige	0	7 630
Summa	365 300	254 279

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	96 850	92 088
Löner till kollektivanst	2 795	0
Arbetsgivaravgifter	26 662	25 747
Summa	126 307	117 835

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 483 412	1 257 627
Dröjsmålsränta	1 022	12
Summa	1 484 434	1 257 639

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	64 253 530	64 253 530
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 253 530	64 253 530
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 399 207	-10 764 767
Årets avskrivning	-634 440	-634 440
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 033 647	-11 399 207
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 219 883	52 854 323
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>487 650</i>	<i>487 650</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	71 220 000	71 220 000
Taxeringsvärde mark	30 832 000	30 832 000
Summa	102 052 000	102 052 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	744 846	744 846
Inköp	59 110	0
Utgående anskaffningsvärde	803 956	744 846
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-744 846	-744 846
Avskrivningar	-2 465	0
Utgående avskrivning	-747 311	-744 846
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	56 645	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	22 680	16 983
Momsavräkning	1 040	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	903
Transaktionskonto	1 627 560	2 501 953
Borgo räntekonto	3 108 963	3 084 324
Summa	4 760 243	5 604 163

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	11 500	0
Förutbet försäkr premier	35 221	0
Förutbet kabel-TV	37 607	0
Summa	84 328	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2028-06-30	4,05 %	13 875 200	14 315 200
Handelsbanken	2026-01-30	0,95 %	16 340 488	16 535 020
Handelsbanken	2027-09-01	3,92 %	7 801 763	7 891 763
Handelsbanken	2025-03-03	3,74 %	7 801 763	7 891 763
Handelsbanken	2027-10-30	4,42 %	750 000	750 000
Handelsbanken	2025-01-30	4,19 %	750 000	750 000
Summa			47 319 214	48 133 746
Varav kortfristig del			9 665 359	9 755 359

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 301 234 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	30 356	55 200
Uppl kostn el	22 010	0
Uppl kostnad Värme	88 730	0
Uppl kostn räntor	34 452	34 183
Uppl kostnad Sophämtning	11 709	0
Förutbet hyror/avgifter	540 276	540 276
Summa	727 533	629 659

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	61 187 000	61 187 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Som röstades igenom på årsstämman 2024 så lägger föreningen från mars 2025 på 100 kr/månad/lägenhet för att täcka del av kostnaden för tv och bredband. Från april 2025 görs ytterligare ett tillägg på aviseringen om 250 kr/månad/lägenhet för att täcka del av kostnader för el och vatten.

Underskrifter

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

Norrtälje

Anita Oskarsson
Styrelseledamot

Annette Lundin
Styrelseledamot

Björn Lennart Lindholm
Ordförande

Elin Törnqvist
Styrelseledamot

Eva Annarella Pettersson
Styrelseledamot

Robert Lövberg
Styrelseledamot

Victor Delgado Vera
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Niklas Bromer
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 08:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 11.04.2025 11:38

DOCUMENT ID:

SyfxZmDU0yg

ENVELOPE ID:

rJrM-7wURyx-SyfxZmDU0yg

DOCUMENT NAME:

Brf Flygaren, 716420-2801 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROBERT LÖVBERG robert_lofberg@live.se	Signed Authenticated	11.04.2025 11:40 11.04.2025 11:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.74.41
2. ANITA OSKARSSON anita.oskarsson53@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 11:44 11.04.2025 11:42	eID Low	Swedish BankID IP: 85.225.168.93
3. Björn Lennart Lindholm bjorn@xn-barkvgen-4za.se	Signed Authenticated	11.04.2025 12:32 11.04.2025 12:31	eID Low	Swedish BankID IP: 85.225.168.167
4. Eva Annarella Pettersson eva.kulla74@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 12:43 11.04.2025 12:42	eID Low	Swedish BankID IP: 85.225.172.158
5. VICTOR DELGADO VERA danne_yo@hotmail.com	Signed Authenticated	13.04.2025 08:48 13.04.2025 08:47	eID Low	Swedish BankID IP: 85.225.168.117
6. KERSTIN ANNETTE LUNDIN annettelundin61@hotmail.com	Signed Authenticated	13.04.2025 13:43 11.04.2025 14:51	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
7. ELIN TÖRNQVIST tornvistelin@outlook.com	Signed Authenticated	14.04.2025 11:38 14.04.2025 11:37	eID Low	Swedish BankID IP: 85.225.172.49
8. Niklas Bromér niklas.bromer@kpmg.se	Signed Authenticated	23.04.2025 08:31 23.04.2025 08:07	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.144.157

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

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Flygaren, org. nr 716420-2801

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flygaren för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 utvärderar, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Flygaren för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlopande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 08:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 11.04.2025 11:38

DOCUMENT ID:

Byem-mvLC1e

ENVELOPE ID:

SylzWmPICyg-Byem-mvLC1e

DOCUMENT NAME:

RB Brf Flygaren 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Bromér	 Signed	23.04.2025 08:31	eID	Swedish BankID
niklas.bromer@kpmg.se	Authenticated	23.04.2025 08:07	Low	IP: 213.64.144.157

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed