



Välkommen till årsredovisningen för Brf Friflygaren

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Järfälla.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-10 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-25 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
Barkarby 2:36	2014	Järfälla

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014-2016 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 125 bostadsrätter om totalt 7 900 kvm och 2 lokaler om 209 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 425 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ali Reza Rahnama	Ordförande
Anna Ho	Styrelseledamot
Frida Helena Eriksson	Styrelseledamot
George Tan Ivanovitch	Styrelseledamot
Zaidoon Basim Jabbar	Styrelseledamot
Marianne Åkerström	Suppleant

Valberedning

Emelie Vetso
Haris Omid

Firmateckning

Friman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Lennart Victor Lindelöf Auktoriserad revisor Cedra Göteborg AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2018 ● Sedumtak har lagts om i hela fastigheten. Garanti belastar inte föreningen ekonomiskt.
- 2019 ● Under november 2019 öppnades ett eget miljörum för BRF medlemmar.
- 2020 ● OVK - obligatorisk ventilationskontroll.
Stamspolning.
- 2021 ● Reparation av hiss.
Återställning/underhåll entrepartier i trä.
- 2022 ● OVK besiktning samt ventkontroll & injustering - gjordes i samband med 5 -års besiktningen.
- 2023 ● Uppdaterad och genomarbetad underhållsplan.
- 2025 ● OVK - Ventilationskontroll och injustering.
Stamspolning.

Planerade underhåll

- 2026 ● Brandtätning, enklare åtgärder & underhåll.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk Förvaltning Renew Service AB
Trädgårdsskötsel Tingvalla Mark AB

Övrig verksamhetsinformation

Under det gångna året har styrelsen fortsatt att arbeta engagerat och målinriktat för att säkerställa föreningens långsiktiga hållbarhet och trivsel. Fokus har legat på en stabil och hållbar ekonomi samt på förbättringar av boendemiljön.

Under året har vi genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt stamspolning, båda med goda resultat. Vidare har styrelsen förhandlat och genomfört installation av laddstolpar för elbilar på samtliga parkeringsplatser, vilket är ett viktigt steg i föreningens hållbarhetsarbete och anpassning till framtida behov.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Under året har föreningen tecknat ett nytt avtal för hantering av IMD med Apsl AB, vilket har gett föreningen en mer tillförlitlig hantering av el- och vattenförbrukning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 175 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 173 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 534 124	9 064 585	8 672 195	7 943 949
Resultat efter fin. poster	309 998	-437 863	-238 652	-265 361
Soliditet (%)	73	73	73	72
Yttre fond	7 355 954	6 555 954	5 755 954	4 179 385
Taxeringsvärde	248 051 000	243 519 000	243 519 000	243 519 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	937	856	800	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,1	75,7	74,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 828	13 730	13 981	14 233
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 479	10 577	10 771	10 965
Sparande / kvm totalyta, kr	333	249	263	263
Elkostnad / kvm totalyta, kr	68	84	64	55
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	44	69	51	43
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	37	29	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	155	190	144	127
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,51	2,26	1,94	-
Räntekänslighet (%)	14,76	16,04	17,48	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 866 311 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	296 010 000	-	-	296 010 000
Upplåtelseavgifter	13 730 000	-	-	13 730 000
Fond, yttre underhåll	6 555 954	-	800 000	7 355 954
Balanserat resultat	-11 371 229	-437 863	-800 000	-12 609 092
Årets resultat	-437 863	437 863	309 998	309 998
Eget kapital	304 486 862	0	309 998	304 796 860

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 809 092
Årets resultat	309 998
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-800 000
Totalt	-12 299 093

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	178 321
Balanseras i ny räkning	-12 120 772

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 534 124	9 064 585
Övriga rörelseintäkter	3	733 202	12 204
Summa rörelseintäkter		10 267 326	9 076 789
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 333 289	-3 449 694
Övriga externa kostnader	9	-526 892	-431 518
Personalkostnader	10	-237 209	-156 385
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 983 464	-2 983 464
Övriga rörelsekostnader		-129 380	0
Summa rörelsekostnader		-7 210 233	-7 021 061
RÖRELSERESULTAT		3 057 092	2 055 728
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 183	22 476
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 757 277	-2 516 067
Summa finansiella poster		-2 747 094	-2 493 591
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		309 998	-437 863
ÅRETS RESULTAT		309 998	-437 863

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	407 283 335	410 266 799
Summa materiella anläggningstillgångar		407 283 335	410 266 799
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		407 283 335	410 266 799
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		98 028	211 750
Övriga fordringar	13	7 822 331	5 957 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	857 425	91 902
Summa kortfristiga fordringar		8 777 784	6 261 576
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 777 784	6 261 576
SUMMA TILLGÅNGAR		416 061 119	416 528 375

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		309 740 000	309 740 000
Fond för yttre underhåll		7 355 954	6 555 954
Summa bundet eget kapital		317 095 954	316 295 954
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 609 092	-11 371 229
Årets resultat		309 998	-437 863
Summa fritt eget kapital		-12 299 094	-11 809 092
SUMMA EGET KAPITAL		304 796 860	304 486 862
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	78 239 485	93 790 520
Övriga långfristiga skulder		73 076	73 076
Summa långfristiga skulder		78 312 561	93 863 596
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	31 001 035	16 472 140
Leverantörsskulder		603 988	418 605
Skatteskulder		245 700	270 380
Övriga kortfristiga skulder		58 340	87 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 042 635	929 394
Summa kortfristiga skulder		32 951 698	18 177 917
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		416 061 119	416 528 375

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 057 092	2 055 728
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 983 464	2 983 464
	6 040 556	5 039 192
Erhållen ränta	10 183	22 476
Erlagd ränta	-2 757 277	-2 516 067
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 293 462	2 545 601
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-901 421	-192 760
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	244 886	421 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 636 927	2 774 375
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 022 140	-2 022 140
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 022 140	-2 022 140
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 614 787	752 235
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 789 463	5 037 228
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 404 250	5 789 463

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Friflygaren är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. 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 bredband, el, 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	1,00 %
---------	--------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 603 348	6 244 463
Hysesintäkter lokaler, moms	727 800	721 044
Hysesintäkter garage	810 000	806 622
Hysesintäkter förråd	233 184	229 623
Deb. fastighetskatt, moms	113 472	139 252
Varmvatten, moms	346 851	348 527
El, moms	641 235	506 527
Uppvärmning, moms	9 317	16 181
Pantsättningsavgift	21 681	19 911
Överlåtelseavgift	23 483	21 015
Administrativ avgift, moms	784	392
Administrativ avgift	98	196
Andrahandsuthyrning	2 880	14 340
Vidarefakturerade kostnader	0	-2 444
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	-1 065
Öres- och kronutjämning	-9	1
Summa	9 534 124	9 064 585

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	14 960	0
Övriga intäkter	12 204	12 204
Återbäring försäkringsbolag	59 137	0
Återvunnen moms	646 901	0
Summa	733 202	12 204

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	114 581	115 282
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 633	11 824
Fastighetsskötsel gård enl avtal	71 016	76 472
Städning enligt avtal	116 528	104 187
Hissbesiktning	9 375	8 954
Gårdkostnader	0	229
Gemensamma utrymmen	3 217	1 222
Snöröjning/sandning	18 247	44 790
Serviceavtal	57 078	26 762
Förbrukningsmaterial	4 960	0
Summa	401 635	389 723

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslokaler	2 760	0
Dörrar och lås/porttele	80 125	20 199
Värmeanläggning/undercentral	31 580	7 641
Ventilation	37 083	35 170
Elinstallationer	2 028	10 310
Hissar	163 761	106 161
Mark/gård/utemiljö	6 779	0
Vattenskada	0	122 088
Summa	324 116	301 569

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	131 520	0
Hiss	46 800	0
Summa	178 320	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	710 470	875 038
Uppvärmning	457 644	719 060
Vatten	444 561	390 253
Sophämtning/renhållning	326 789	344 058
Summa	1 939 464	2 328 409

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	115 845	92 420
Självrisk	0	2 610
Bredband	263 399	199 774
Fastighetsskatt	110 510	135 190
Summa	489 754	429 994

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	6 743	5 525
Tele- och datakommunikation	125 604	102 904
Juridiska åtgärder	73 217	48 074
Inkassokostnader	4 627	5 906
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	9
Revisionsarvoden extern revisor	34 500	36 064
Styrelseomkostnader	0	140
Fritids och trivselkostnader	453	0
Föreningskostnader	7 703	10 355
Förvaltningsarvode enl avtal	161 200	157 006
Överlåtelsekostnad	24 050	18 593
Pantsättningskostnad	18 063	21 679
Administration	32 471	18 424
Konsultkostnader	38 259	6 840
Summa	526 892	431 518

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	180 500	119 000
Arbetsgivaravgifter	56 709	37 385
Summa	237 209	156 385

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 754 350	2 512 430
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 927	3 637
Summa	2 757 277	2 516 067

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	433 140 000	433 140 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	433 140 000	433 140 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-22 873 201	-19 889 737
Årets avskrivning	-2 983 464	-2 983 464
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 856 665	-22 873 201
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	407 283 335	410 266 799
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>134 794 000</i>	<i>134 794 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	207 600 000	199 000 000
Taxeringsvärde mark	40 451 000	44 519 000
Summa	248 051 000	243 519 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	157 104	158 240
Momsavräkning	260 977	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	10 221
Summa	418 081	168 461

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	34 264	1 771
Förutbet försäkr premier	19 466	18 485
Förutbet bredband	65 852	67 628
Förutbet förvaltning	3 300	3 307
Upplupna intäkter	734 543	711
Summa	857 425	91 902

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-30	2,66 %	15 450 000	15 450 000
Handelsbanken	2027-03-30	2,59 %	15 450 000	15 450 000
Handelsbanken	2026-03-30	3,79 %	14 528 895	15 295 500
Handelsbanken	2028-06-30	3,20 %	15 450 000	15 450 000
Handelsbanken	2028-06-30	3,20 %	2 011 625	2 267 160
Handelsbanken	2031-03-30	1,54 %	15 450 000	15 450 000
Handelsbanken	2030-03-01	1,83 %	15 450 000	15 450 000
Handelsbanken	2032-03-01	1,99 %	15 450 000	15 450 000
Summa			109 240 520	110 262 660
Varav kortfristig del			31 001 035	16 472 140

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 107 228 895 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	156 173	10 564
Uppl kostnad Fastskött entrepr	0	6 109
Uppl kostn el	92 515	103 766
Uppl kostnad Värme	61 411	79 618
Uppl kostnad Sophämtning	6 486	6 590
Förutbet hyror/avgifter	726 050	722 747
Summa	1 042 635	929 394

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	123 600 000	123 600 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Med anledning av ny dom från Högsta förvaltningsdomstolen har föreningen låtit ompröva tidigare redovisad moms, vilket innebär att föreningen kommer att erhålla återbetalning av moms för åren 2019–2024 efter genomförd omprövning hos Skatteverket. Återbetalningen uppgår till 647 037 SEK.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-29.

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

Järfälla

Ali Reza Rahnama
Ordförande

Anna Ho
Styrelseledamot

Frida Helena Eriksson
Styrelseledamot

George Tan Ivanovitch
Styrelseledamot

Zaidoon Basim Jabbar
Styrelseledamot

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

Cedra Göteborg AB
Lennart Victor Lindelöf
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 12:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.03.2026 10:29

DOCUMENT ID:

BkfPtEhwibe

ENVELOPE ID:

BJgIFE3Po-e-BkfPtEhwibe

DOCUMENT NAME:

Brf Friflygaren, 769628-9532 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

ad3567d1d16932308a633a743774e2f7c54b261f922b9f1c23d15760868e32c4434581748ee2c0d0fc7a55704a78799e1db8b691d1843e8d5f8493973f69ad7c

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. George Ivanovitch jg.ivanovitch@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 13:14 30.03.2026 13:13	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.237.112
2. ANNA HO tnhi@live.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 14:45 31.03.2026 14:45	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.235.164
3. Frida Helena Eriksson frida3riksson92@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 11:12 01.04.2026 11:12	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.228.177
4. Zaidoon Basim Jabbar ezaijab@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 11:23 01.04.2026 11:22	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.103.252
5. ALI REZA RAHNAMA alrahna@outlook.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 11:47 31.03.2026 15:37	eID Low	Swedish BankID IP: 78.77.135.219
6. Lennart Victor Lindelöf victor.lindelof@cedra.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 12:21 01.04.2026 12:20	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.176.250

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Friflygaren
Org.nr. 769628-9532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Friflygaren för år 2025.

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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 BRF Friflygaren för år 2025 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 "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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.

Revisorers 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Victor Lindelöf

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 12:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.03.2026 10:29

DOCUMENT ID:

SJIPYN2PsZx

ENVELOPE ID:

SJlWf4hPobe-SJIPYN2PsZx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 - BRF Friflygaren.pdf

2 pages

SHA-512:

f7c82891e54b39db811bbf7270ea3a1498eb68c102cd20
017e21fdbb573efd50d1d3a30bd577e0cde9221f77b4f84
46c375071bd24c1e55f77e917f173eb1da8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lennart Victor Lindelöf	Signed	01.04.2026 12:20	eID	Swedish BankID
victor.lindelof@cedra.se	Authenticated	01.04.2026 12:19	Low	IP: 83.241.176.250

* 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