



Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Flygaren

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 Botkyrka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-07-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-03-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-11 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
Mässen 7	2014	Botkyrka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 5 flerbostadshus.

Värdeåret är 2014.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 824 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 824 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kurt Uusitalo	Ordförande
Carl Johan Lennart Karlsson	Styrelseledamot
Güllü Karan	Styrelseledamot
Simon Johansson	Styrelseledamot
Karin Lundmark	Suppleant
Ari Romanoff	Suppleant

Valberedning

Gunnel Nilsson
Inger Edlund

Firmateckning

Minst 2st i styrelsen

Revisorer

Niklas Feiff Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2076.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

2026 ● Underhåll tegelpannor tak

Övrig verksamhetsinformation

4 st lägenheter har fått nya ägare. Vi har genomfört 2 st städdagar under 2025, en i maj och en i oktober.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Hyran höjdes med 2% från 1 januari 2025

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 591 854	1 515 622	1 443 937	1 395 318
Resultat efter fin. poster	-40 923	-24 210	-10 467	-75 035
Soliditet (%)	69	68	68	68
Yttre fond	1 187 690	1 039 210	856 810	-
Taxeringsvärde	41 200 000	42 600 000	42 600 000	42 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	795	780	686	671
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,1	94,1	92	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 024	9 137	9 257	9 377
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 024	9 137	9 257	9 377
Sparande / kvm totalyta, kr	243	313	291	259
Elkostnad / kvm totalyta, kr	39	28	17	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	109	110	103	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	43	39	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	203	181	159	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,91	3,48	1,49	-
Räntekänslighet (%)	11,4	11,7	13,5	14

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Årets förlust förs över till nästa års räkning.

Förlusten beror i huvudsak på höjda låne räntor 444 601-290 509=154 092 kr.

Åtgärdas med lägre räntor på lånen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	38 305 000	-	-	38 305 000
Fond, yttre underhåll	1 039 210	148 480	54 720	1 242 410
Balanserat resultat	-2 802 526	-172 690	-54 720	-3 029 936
Årets resultat	-24 210	24 210	-100 388	-100 388
Eget kapital	36 517 474	0	-100 388	36 417 085

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 975 216
Årets resultat	-100 433
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-54 720
Totalt	-3 130 370

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-3 130 370

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	1 591 853	1 515 922
Summa rörelseintäkter		1 591 853	1 515 922
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-570 598	-585 025
Övriga externa kostnader	8	-105 787	-103 971
Personalkostnader	9	-45 572	-45 789
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-542 916	-542 917
Summa rörelsekostnader		-1 264 873	-1 277 702
RÖRELSERESULTAT		326 980	238 220
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 188	28 079
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-444 601	-290 509
Summa finansiella poster		-427 413	-262 430
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-100 433	-24 210
ÅRETS RESULTAT		-100 433	-24 210

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	51 471 518	52 014 434
Summa materiella anläggningstillgångar		51 471 518	52 014 434
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 471 518	52 014 434
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	13 574
Övriga fordringar	12	917 446	671 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	33 518	30 849
Summa kortfristiga fordringar		950 964	716 241
Kassa och bank			
Kassa och bank		756 575	732 787
Summa kassa och bank		756 575	732 787
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 707 539	1 449 028
SUMMA TILLGÅNGAR		53 179 057	53 463 462

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 305 000	38 305 000
Fond för yttre underhåll		1 242 410	1 039 210
Summa bundet eget kapital		39 547 410	39 344 210
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 029 936	-2 802 526
Årets resultat		-100 433	-24 210
Summa ansamlad förlust		-3 130 370	-2 826 736
SUMMA EGET KAPITAL		36 417 040	36 517 474
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	45	4 362 500
Summa långfristiga skulder		45	4 362 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	16 460 000	12 302 500
Leverantörsskulder		21 044	35 593
Övriga kortfristiga skulder		18 794	19 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	262 134	226 383
Summa kortfristiga skulder		16 761 972	12 583 488
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 179 057	53 463 462

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	326 980	238 220
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	542 916	542 917
	869 896	781 137
Erhållen ränta	17 188	28 079
Erlagd ränta	-444 601	-287 435
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	442 483	521 781
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	29 857	10 770
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	21 029	1 575
Kassaflöde från den löpande verksamheten	493 369	534 126
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-205 000	-220 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-205 000	-220 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	288 369	314 126
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 380 213	1 066 087
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 668 581	1 380 213

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Fasader	2,50 %
Yttertak	2,50 %
Balkonger	2,50 %
Fönster	2,00 %
Dörrar & portar	2,00 %
Byggnad	2,00 - 10,00 %
Ventilation	2,00 - 4,00 %
El	2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Styr & övervakning	4,00 - 6,67 %

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.

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	1 378 200	1 351 248
Hysesintäkter p-plats	119 550	114 420
Intäkter kabel-TV	71 448	71 448
Avgiftsreduktion självförvaltning	-30 186	-26 852
Elintäkter laddstolpe moms	51 513	5 358
Påminnelseavgift	120	300
Administrativ avgift	1 078	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	132	0
Öres- och kronutjämning	-2	-0
Summa	1 591 853	1 515 922

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	22 533	42 886
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	42 500
Snöröjning/sandning	11 213	0
Summa	33 745	85 386

NOT 4, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	0	8 438
Dörrar och lås/porttele	1 864	0
Elinstallationer	2 495	0
Tak	2 700	0
Summa	7 059	8 438

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	9 620
Summa	0	9 620

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	71 574	51 052
Uppvärmning	199 301	201 497
Vatten	99 632	78 288
Sophämtning/renhållning	48 548	42 401
Summa	419 055	373 237

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	38 995	36 691
Kabel-TV	67 599	71 653
Bredband	4 145	0
Summa	110 739	108 344

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	0
Tele- och datakommunikation	0	1 470
Juridiska åtgärder	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	27 000	29 250
Förvaltningsarvode enl avtal	48 625	46 300
Administration	19 461	26 951
Bostadsrätterna Sverige	1 213	0
Summa	105 787	103 971

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	35 000	35 000
Bilersättning skattefri	1 900	1 900
Arbetsgivaravgifter	8 672	8 889
Summa	45 572	45 789

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	444 548	290 481
Dröjsmålsränta	53	28
Summa	444 601	290 509

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	57 602 113	57 602 113
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 602 113	57 602 113
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 587 679	-5 044 762
Årets avskrivning	-542 916	-542 917
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 130 595	-5 587 679
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	51 471 518	52 014 434
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 600 000</i>	<i>14 600 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark	6 200 000	8 600 000
Summa	41 200 000	42 600 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 440	24 392
Transaktionskonto	137 288	147 714
Borgo räntekonto	774 719	499 712
Summa	917 446	671 818

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	2 202	6 313
Förutbet försäkr premier	13 202	12 579
Förutbet kabel-TV	3 668	11 957
Förutbet bredband	8 289	0
Upplupna intäkter	6 157	0
Summa	33 518	30 849

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank hypotek AB	2026-11-25	1,40 %	4 362 545	4 402 500
Swedbank hypotek AB	2026-02-28	2,56 %	4 225 000	4 285 000
Swedbank hypotek AB	2026-01-28	2,59 %	3 385 000	3 430 000
Swedbank hypotek AB	2026-02-25	2,91 %	4 487 500	4 547 500
Summa			16 460 045	16 665 000
Varav kortfristig del			16 460 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 360 045 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	216	0
Uppl kostn el	6 419	5 755
Uppl kostnad Värme	23 923	24 256
Uppl kostnad Extern revisor	25 361	0
Uppl kostn räntor	73 697	33 593
Förutbet hyror/avgifter	132 518	130 779
Övriga uppl kostn och förutb int	0	32 000
Summa	262 134	226 383

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 210 000	19 210 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	19 210 000	19 210 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

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

Botkyrka

Kurt Uusitalo
Ordförande

Carl Johan Lennart Karlsson
Styrelseledamot

Güllü Karan
Styrelseledamot

Simon Johansson
Styrelseledamot

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

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2026 08:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.05.2026 15:11

DOCUMENT ID:

Hkb-xPix1GI

ENVELOPE ID:

S1bevsg1Mg-Hkb-xPix1GI

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Flygaren, 769626-6654 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

3b4258fa3f6442325c7bce66218bfed64d35d3e4bf4808c214e2d21aa1afd50d4ab433e25a12a71fa52e22a2686e507fa6dc41382567183359d25ef1766e6ed5

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. KURT UUSITALO uusitalo.k@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 19:01 12.05.2026 18:48	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.179.117
2. CARL JOHAN LENNART K ARLSSON cjl.karlsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 19:57 12.05.2026 15:30	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.177
3. SIMON JOHANSSON simon1992.johansson@g mail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 20:47 12.05.2026 20:47	eID Low	Swedish BankID IP: 77.218.230.226
4. GÜLLÜ KARAN gullu.karan85@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2026 16:11 12.05.2026 15:21	eID Low	Swedish BankID IP: 2.249.73.53
5. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	 Signed Authenticated	15.05.2026 08:13 15.05.2026 08:13	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.14.42

* 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 Bostadsrättsföreningen BoKlok Flygaren, org.nr 769626-6654

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Flygaren 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Flygaren 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 *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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.

Uppsala dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2026 08:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.05.2026 15:11

DOCUMENT ID:

SJWgwsxyfe

ENVELOPE ID:

S1-lPig1fg-SJWgwsxyfe

DOCUMENT NAME:

Brf Boklok Flygaren Revisionsberättelse 2025-12-31.pdf
3 pages

SHA-512:

e6da453bc994d9b2fbe81fa8f1ea01fec5b2e23543a89d9
aba4b75306f0ae516075e3c090263f5605b4f2686ca4a2
77b20d25746eaaae8a622a52c9fc62adf0b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	15.05.2026 08:12 15.05.2026 08:12	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.14.42

* 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