

# Bostadsrättsföreningen Flygaren 1

Årsredovisning 2025



**BREDABLICK**



# Bostadsrättsföreningen

# Flygaren 1

Org.nr: 769621-2351

## Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Underskrifter	21



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Flygaren 1, 769621-2351, med säte i Täby, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-09-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-16 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### **Styrelse**

Ordförande	Martin Hendeberg	2027
Ledamot	Hassan Kaniel	2027
Ledamot	Camilla Björklund	2027
Ledamot	Majd Alsaed	2027
Ledamot	Maud Holmstrand Jönsson	2026
Ledamot	Alex Berg	2026 (Avgick 250216)
Ledamot	Dan Klingström	2026
Suppleant	Malgorzata Kaluzna	2026

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisorer**

Auktoriserad revisor	Ronja Persson Parameter Revision AB
----------------------	--

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av: Dante Astorga Castillo, sammankallande Pia Nieminen.

#### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas av styrelsen alternativt i föreningen av Martin Hendeberg , Maud Holmstrand Jönsson.



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Flygaren 1 i Täby kommun med därpå uppförda byggnader med 280 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförd 1985. Fastighetens adress är Flygkårsvägen 3-47.

Föreningen upplåter 236 lägenheter med bostadsrätt samt 44 lägenheter, 3 lokaler samt 206 parkeringsplatser, 10 MC-platser och 56 garageplatser med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

2 rok	4 rok
188	92

Total tomtarea:	57 969	kvm
Total bostadsarea:	18 699	kvm
- varav bostadsrättsarea:	15649.3	kvm
- varav hyresrättsarea:	3049.9	kvm
Total lokalarea:	410	kvm

### Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd
Saifon Chatnan med firma Four Friskvård	151	2027-09-30

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-07-17.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	FSS Fastighetsservice
Bredband	Bahnhof
Städning	KEAB Gruppen
Avfallshantering	PreZero Recycling
Elavtal avseende volym	Fortum
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	Stockholm Hiss och Elteknik
Vinterrenhållning	Robin B Entreprenad

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 071 794 kr (1 664 375 kr 2024) och planerat underhåll för 2 327 728 kr (1 920 647 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-02-25 av Stustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 390 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 20 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 888 559 kr, detta motsvarar 223 kr per kvm.



<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Asfalteringsarbete	2025
Borttagning av plastmatta i 2 fläktrum	2025
Byte av värmepump	2024
Installation av 40 lampor på fasaden	2024
Renovering av hyresrätter	2022-2023
Högtryckspolning och slamsugning	2022
Renovering av gästlägenhet	2022
Renovering lokal Flygkårsvägen 4	2021
OVK och injustering	2021
Målning tvättstugor	2020
Underjordiska avfallsbehållare	2019
Renovering hyresrätter	2019-2020
Sopnedgrävning	2018-2019
Nödbelysning	2018
Lägenhetsbesiktningar	2018
Nya hissar	2016-2018
Utveckla iLoq nyckelsystem	2018
Fasadtvätt	2017
Inventering av skog	2017
Fyra asfalterade farthinder i området	2017

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-06-09. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



## Styrelsens ord

Under 2025 har styrelsen haft totalt 35st olika möten: där 11st var Styrelsemöten, 9st Driftmöten, och 15st övriga möten med leverantörer och projektledare inför tak- och fasadrenoveringen.

## Förvaltning och underhåll

Ett av de stora projekten 2025 har varit att ta nästa steg i att renovera taken och fasaderna på höghusen. Under året träffade styrelsen flera projektledare och har valt att till slut gå vidare med AFRY. De startade i slutet av året arbetet med att ta fram ett förfrågningsunderlag för att sedan under 2026 kunna välja byggtreprenör och förhoppningsvis även starta projektet. I samband med att detta arbete startade valde vi att kontrollera balkongernas skick. Resultatet var positivt, det visade att balkongerna inte var i behov av renovering.

I vanlig ordning har det under året skett löpande underhåll av byggnaderna och föreningens mark. Utöver det har bland annat hyresrätterna renoverats vid behov, partiella stambyten har gjorts i samband med badrumsrenoveringar och asfalteringsarbeten vid parkeringar utförts.

Under 2024 höjdes inga avgifter på grund utav att det skedde väldigt stora höjningar under 2023. Under 2025 har avgifterna höjts med 2% för att hantera naturliga ökningar av kostnader på grund utav inflationen, hantera framtida kostnader och göra föreningen mindre räntekänslig. Genom att bli mindre räntekänsliga minimerar vi riskerna för en framtida chockhöjning ifall vi skulle hamna i en liknande situationen då Riksbanken tvingas att markant höja styrräntan på grund av läget i landet och/eller världen.

## Ekonomi

Ekonomiska läget under tidigare år föranledde att alla föreningens lån hade rörlig ränta. Eftersom det ekonomiska läget i Sverige har ändrats så hamnade vi i position där vi fick ändra taktik angående föreningens lån. Under hösten förföll alla föreningens lån och då gjordes valet att binda lånen olika länge för att sprida riskerna. Två av lånen blev bundna på ett år och två av lånen blev bundna på tre år.

Under året har en lägenhet som tidigare var hyresrätt omvandlats till bostadsrätt och sålts. Vi har ytterligare 3 hyresrätter som ska omvandlas till bostadsrätter och säljas. Eftersom marknaden var fortsatt trög under 2025 så har en av lägenheterna hyrts ut i andra hand i väntan på bättre tider, men förr eller senare säljs lägenheterna.

## Övriga händelser under året

Föreningen har sedan tidigare hyrt ut lokalen på Flygkårsvägen 45 till Täby kommun men avtalet sades upp i september 2025. I oktober flyttade det in en ny hyresgäst, FOUR Friskvård. Ett företag som etablerades 2013 och har varit verksam i Mörby Centrum med gott omdöme.

Under året har arbetet med att se över möjligheten med att sälja delar av förenings mark återupptagits. Det är ett sätt för föreningen att få in medel som kan bidra till att betala lån, framtida stora underhållsbehov såsom stambyten och andra investeringar i fastigheten.



Under föreningsstämman 2022 röstades det igenom att installera övervakningskameror för att skapa en tryggare miljö i området. Det har under slutet av 2025 installerats kameror som bevakar våra entréer, parkeringar och delar av gården.

Under slutet av året påbörjades arbetet med att flytta över ansvaret av parkeringarna från FSS till Parkit, det bolag som sedan tidigare tar hand om gästparkeringarna. Detta gjordes bland annat för att skapa bättre kontroll och hantering av föreningens parkeringar.

Föreningen har även förbättrat bokningssystemen för gästlägenheterna och föreningslokalen genom att ansluta dem till samma system som idag används till våra tvättstugor, APTUS. Som en del av detta arbete aktiverades även en app och hemsida som nu är tillgänglig för föreningens medlemmar. Det är via dessa som man bokar gästlägenheterna och föreningslokalen. Utöver det kan man även boka tvätttider.

Under 2024 sades kontraktet med Alltrac upp, gällande föreningens vinterunderhåll och ett nytt avtal skrevs med RB entreprenad. Vintern 2024-2025 blev sista året med Alltrac och vintern 2025-2026 blev den första med RB entreprenad.



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under året har 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 21 överlåtelse).

Under året har 1 upplåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 ).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 5 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 5 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 302 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 299 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast med 20% 2024-01-01 och yttligare 10% 2024-07-01.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.



## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	21 395	20 556	18 035	16 557
Resultat efter finansiella poster, tkr	-172	-2 687	-6 138	-6 304
Förändring av underhållsfond, tkr	390	0	0	-2 547
Resultat efter fondförändringar, tkr	-562	-2 688	-2 440	-3 758
Sparande, kr/kvm	419	265	148	733
Soliditet, (%)	59	58	58	58
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 025	975	778	731
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	75	73	67	67
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	990	939	750	708
Lokalhyra, kr/kvm	775	883	873	436
Bostadshyra, kr/kvm	1 552	1 496	1 408	1 390
Driftkostnad, kr/kvm	437	450	472	474
Energikostnad, kr/kvm	194	202	235	250
Ränta, kr/kvm	163	265	120	73
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	20	20	19	18
Lån, kr / kvm	7 600	7 600	7 642	7 642
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	9 280	9 302	9 922	10 047
Räntekänslighet, (%)	9	10	13	14
Snittränta, (%)	2.15	2.56	1.58	0.95

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sin framtida ekonomiska åtaganden upplåter föreningen hyresrätter.



## Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	244 591 124		- 27 098 499	- 2 687 817
Disposition enligt föreningsstämma			-2 687 817	2 687 817
Avsättning till underhållsfond		390 000	-390 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-390 000	390 000	
Balanseras i ny räkning				
Årets upplåtelse	1 488 590			
Årets resultat				- 172 400
<b>Vid årets slut</b>	<b>246 079 714</b>	<b>0</b>	<b>- 29 786 316</b>	<b>- 172 400</b>

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 29 786 316
Årets resultat före fondförändring	- 172 400
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 390 000
lanspråktagande av underhållsfond	390 000
<b>Summa över/underskott</b>	<b>- 29 958 716</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 29 958 716
<b>Totalt</b>	<b>- 29 958 716</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

## RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

21 333 092

20 528 355

Övriga rörelseintäkter

3

206 691

27 529

**Summa rörelseintäkter**

**21 539 783**

**20 555 884**

## RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-1 071 794

-1 598 212

Planerat underhåll

5

-2 337 728

-1 986 810

Driftskostnader

6

-8 349 561

-8 605 556

Övriga kostnader

7

-706 367

-1 100 190

Personalkostnader

8

-546 236

-545 600

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-5 705 768

-5 757 172

**Summa rörelsekostnader**

**-18 717 454**

**-19 593 540**

## RÖRELSERESULTAT

**2 822 329**

**962 344**

## FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

123 901

291 104

Räntekostnader

-3 118 630

-3 941 264

**Summa finansiella poster**

**-2 994 729**

**-3 650 160**

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

**-172 400**

**-2 687 816**

**RESULTAT FÖRE SKATT**

**-172 400**

**-2 687 816**

**ÅRETS RESULTAT**

**-172 400**

**-2 687 816**



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10, 11	348 270 941	353 707 734
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	1 035 638	1 035 638
Inventarier, maskiner och installationer	13	789 021	767 010
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>350 095 600</b>	<b>355 510 382</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>350 095 600</b>	<b>355 510 382</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		713 819	1 530 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	655 582	650 283
Kundfordringar		422 852	267 858
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 792 253</b>	<b>2 448 787</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	15	13 533 206	6 463 707
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>13 533 206</b>	<b>6 463 707</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>15 325 459</b>	<b>8 912 494</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>365 421 059</b>	<b>364 422 876</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		246 079 714	244 591 124
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>246 079 714</b>	<b>244 591 124</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-29 786 316	-27 098 499
Årets resultat		-172 400	-2 687 817
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-29 958 716</b>	<b>-29 786 316</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>216 120 998</b>	<b>214 804 808</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Fastighetslån	16, 17	73 227 864	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>73 227 864</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>73 227 864</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	16, 17	72 000 000	145 227 864
Förskott från kunder		30 323	30 323
Leverantörsskulder		994 512	1 196 015
Skatteskulder		55 326	36 100
Övriga skulder		185 424	179 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 806 612	2 948 127
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>76 072 197</b>	<b>149 618 066</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>76 072 197</b>	<b>149 618 066</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>365 421 059</b>	<b>364 422 874</b>



# Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		2 822 329	962 343
Avskrivningar		5 705 768	5 757 172
<b>Summa</b>		<b>8 528 097</b>	<b>6 719 515</b>
Erhållen ränta		123 901	291 104
Erlagd ränta		-3 118 630	-3 941 264
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>5 533 368</b>	<b>3 069 355</b>
<b>Förändringar av rörelsekapital</b>			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		656 533	-153 015
Förändring av rörelseskulder		-318 005	-74 424
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>5 871 896</b>	<b>2 841 916</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Årets upplåtna lägenheter		1 488 590	1 297 018
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-290 986	-329 537
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>1 197 604</b>	<b>967 481</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Amortering av fastighetslån		0	-8 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-8 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>7 069 500</b>	<b>-4 190 603</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>6 463 707</b>	<b>10 654 308</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>13 533 206</b>	<b>6 463 707</b>



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

	År
Stomme	95
El	25
Vatten och avlopp	25



*Följande avskrivningstider tillämpas*

	År
Fönster	25
Tak	25
Ventilation	35
Hiss	30
Balkonger	25
Värmeanläggning	50
Markanläggning	20
Inventarier	5-16

**Not 2. Årsavgifter och hyror**

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	15 487 053	14 663 219
Hyror bostäder	4 734 260	4 618 922
Hyror lokaler	142 047	185 976
Hyror p-platser/garage	905 243	1 002 745
Övriga objekt	64 489	57 493
<b>Totalt årsavgifter och hyror</b>	<b>21 333 092</b>	<b>20 528 355</b>

**Not 3. Övriga rörelseintäkter**

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	61 385	60 579
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	66 066	45 300
Försäkringsersättningar	0	26 199
Överlåtelseavgifter	18 999	22 688
Övriga intäkter	262 349	101 854
Bredband och TV	560 292	555 334
Kompensation uppvärmning	-762 400	-784 425
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>206 691</b>	<b>27 529</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 104 206 kr i form av intäkter från ladd stolpar och p-platser och 12 771 kr i form av pantsättningsavgifter.



#### Not 4. Reparationer

	2025	2024
Reparationer	30 070	0
Huskropp	0	197 074
Reparation hiss	96 251	103 570
Armaturer, gemensamma utrymmen	52 097	1 350
Reparation bostäder	221 263	214 117
P-platser/garage	18 411	2 250
Övriga installationer	135 036	11 781
Reparation markytor	9 555	16 091
Skadedjur	8 637	2 694
Vattenskador	604	163 010
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	67 956	46 635
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	10 435	81 326
Övrigt, gemensamma utrymmen	27 775	140 189
VA & sanitet, installationer	115 035	297 922
Värme, installationer	194 153	220 294
Ventilation, installationer	51 116	30 573
El, installationer	21 713	67 313
Tele/TV/porttelefon, installationer	11 688	0
Brandskador	0	2 025
<b>Totalt reparationer</b>	<b>1 071 794</b>	<b>1 598 212</b>

#### Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	249 597	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	52 000
Underhåll bostäder	1 334 658	1 194 321
Värme, installationer	0	438 807
Ventilation, installationer	328 441	0
VA & sanitet, installationer	100 251	301 682
Underhåll markytor	324 781	0
<b>Totalt planerat underhåll</b>	<b>2 337 728</b>	<b>1 986 810</b>

#### Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	2 748 524	2 827 690
Vatten och avlopp	949 577	1 040 701
Avfallshantering	527 583	515 283
Teknisk förvaltning	1 871 862	1 691 200
Serviceavtal	237 387	166 885
Besiktningkostnader	89 302	104 339
Systematiskt brandskyddsarbete	15 000	0
Snöröjning	294 650	615 003
Bevakningskostnader	48 104	22 219
Övriga utgifter för köpta tjänster	20 556	29 100
Bredband	166 321	485 211
Kabel-TV	272 675	90 567
Försäkringar	442 940	409 501
Förbrukningsmaterial	115 480	68 956
Hyressättningsavgift	-6 811	6 811
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	556 410	532 090
<b>Totalt driftskostnader</b>	<b>8 349 561</b>	<b>8 605 556</b>



## Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 773	17 001
Förvaltningskostnader	340 990	384 796
Revision	81 312	60 750
Tele och post	29 531	24 018
Självrisker vid skada	3 120	151 067
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	2
Jurist- och advokatkostnader	134 071	190 077
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	65 594
Kontorsmateriel och trycksaker	0	120
Bankkostnader	6 939	6 040
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	34 538	14 605
Frakter och transporter	0	213
IT-tjänster	20 178	12 296
Övriga externa tjänster	33 713	21 088
Övriga externa kostnader	16 203	152 524
<b>Totalt övriga kostnader</b>	<b>706 367</b>	<b>1 100 190</b>

## Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Sociala kostnader	124 486	125 600
Styrelsearvode	420 000	420 000
Utbildning	1 750	0
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>546 236</b>	<b>545 600</b>

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

## Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	5 344 779	5 344 779
Markanläggningar	92 013	92 013
Inventarier, maskiner och installationer	268 976	320 380
<b>Totalt avskrivning av anläggningstillgångar</b>	<b>5 705 768</b>	<b>5 757 172</b>



<b>Not 10. Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Byggnader	309 809 443	272 745 987
Mark	91 915 794	91 915 794
Markanläggningar	1 654 049	1 654 049
Årets anskaffning byggnader	0	37 063 457
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>403 379 286</b>	<b>403 379 287</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Byggnader	- 49 364 302	- 44 019 523
Markanläggningar	- 307 251	- 215 238
Årets avskrivning på byggnader	- 5 344 779	- 5 344 779
Årets avskrivning på markanläggningar	- 92 013	- 92 013
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-55 108 345</b>	<b>-49 671 553</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>348 270 941</b>	<b>353 707 734</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	259 669 000	224 289 740
Mark	151 700 000	91 915 794
Markanläggningar	1 254 785	1 346 798
Pågående nyanläggningar	1 035 638	1 035 638
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	259 669 000	374 719 000
Taxeringsvärde mark	151 700 000	88 850 000
	<b>411 369 000</b>	<b>463 569 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	404 000 000	456 000 000
Lokaler	7 369 000	7 569 000
	<b>411 369 000</b>	<b>463 569 000</b>
<b>Not 11. Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	180 000 000	180 000 000
<b>Summa:</b>	<b>180 000 000</b>	<b>180 000 000</b>
<b>Not 12. Pågående nyanläggningar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	1 035 638	38 099 095
Aktivering av pågående nyanläggningar	0	-37 063 457
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 035 638</b>	<b>1 035 638</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 035 638</b>	<b>1 035 638</b>
<b>Not 13. Inventarier, maskiner och installationer</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Inventarier, maskiner och installationer	2 492 719	2 163 182
Årets anskaffningar	290 987	329 537
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>2 783 706</b>	<b>2 492 719</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Inventarier, maskiner och installationer	- 1 725 709	- 1 405 329
Årets avskrivningar	- 268 976	- 320 380
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 1 994 685</b>	<b>- 1 725 709</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>789 021</b>	<b>767 010</b>



#### Not 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	655 582	650 283
<b>Summa</b>	<b>655 582</b>	<b>650 283</b>

#### Not 15. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	10 168 267	3 277 353
Sparkonto SHB	3 364 939	3 186 354
<b>Summa</b>	<b>13 533 206</b>	<b>6 463 707</b>

#### Not 16. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	72 000 000	145 227 864
Förfaller 2-5 år från balansdagen	73 227 864	0
<b>Summa</b>	<b>145 227 864</b>	<b>145 227 864</b>

#### Not 17. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	2028-07-30	2,8 %	42 827 864	42 827 864
Nordea	2026-08-27	2,35 %	32 000 000	32 000 000
Nordea	2026-09-04	2,36 %	40 000 000	40 000 000
Stadshypotek	2028-09-01	2,72 %	30 400 000	30 400 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>145 227 864</b>	<b>145 227 864</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

#### Not 18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	319 435	311 800
Upplupna räntekostnader	347 110	218 340
Förutbetalda intäkter	1 686 715	1 690 312
Upplupna revisionsarvoden	78 500	72 000
Upplupna kostnader	374 852	655 676
<b>Summa</b>	<b>2 806 612</b>	<b>2 948 128</b>

#### Not 19. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen fortsätter arbetet med projektet Nya Flygaren och har utsett AFRY till projektledare. Upplåtelse av hyresrätter fortlöper för att stärka ekonomin. En hyresrätt har sålts och gjorts om till bostadsrätt. En ytterligare bostadsrätt har fotograferats och ska ut till försäljning.

Årsavgiften höjdes med 2% 2026-01-01.



## Underskrifter

Täby enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-26

---

Martin Hendeberg  
Ordförande

---

Hassan Kaniel  
Ledamot

---

Camilla Björklund  
Ledamot

---

Majd Alsaed  
Ledamot

---

Maud Holmstrand Jönsson  
Ledamot

---

Dan Klingström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Parameter Revision AB  
Ronja Persson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

28.05.2026 08:56

**SENT BY OWNER:**

Dalenda Houfani · 27.05.2026 13:56

**DOCUMENT ID:**

r1S13UNxzx

**ENVELOPE ID:**

rJrkn8VIMg-r1S13UNxzx

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Flygaren 1.  
pdf

21 pages

**SHA-512:**

1f7629ae5d21db55d3175adfddac0dfccb8dcb5aa2ef7e4  
c3e53f9bb7191c49426c0134c97f7560e9bc60573090de  
919880ae964eff17139f2c8d0a362846bfe

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
Martin Hendeberg	 Signed	27.05.2026 14:08	eID	Swedish BankID (DOB: 1996/09/25)
	Authenticated	27.05.2026 14:07	Low	
MAUD HOLMSTRAND JÖNSSON	 Signed	27.05.2026 14:49	eID	Swedish BankID (DOB: 1953/09/03)
	Authenticated	27.05.2026 14:29	Low	
HASSAN ANWAR ABOUD KANDIEL	 Signed	27.05.2026 14:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/04/15)
	Authenticated	27.05.2026 14:49	Low	
DAN MIKAEL KLINGSTRÖM	 Signed	27.05.2026 16:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/10/15)
	Authenticated	27.05.2026 16:12	Low	
MAJD ALSAED	 Signed	27.05.2026 16:26	eID	Swedish BankID (DOB: 2002/01/01)
	Authenticated	27.05.2026 16:26	Low	
CAMILLA BJÖRKLUND	 Signed	27.05.2026 17:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/12/03)
	Authenticated	27.05.2026 17:18	Low	
Ronja Kristina Persson	 Signed	28.05.2026 08:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1995/05/17)
	Authenticated	27.05.2026 17:53	Low	

\* 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

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

## 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 Flygaren 1  
Org.nr. 769621-2351

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flygaren 1 för år 2025.

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 2025 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 Standard on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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

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 revisionsssed 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. 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 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.

Parameter  
REVISION

## 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 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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

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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ronja Persson

Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Ronja Kristina Persson

### Undertecknare

Serienummer: fa0666a47856cf[...].fcee9f778d67

IP: 20.240.xxx.xxx

2026-05-28 06:57:02 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

## **Ordlista**

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

## **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

## **Resultaträkning**

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

## **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

## **Sparande**

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

## **Stadgar**

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

## **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av in-teckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via in-teckningar i föreningens fastighet.

## **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk-tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

## **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

## **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

## **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

## **Årsredovisning**

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

