

Välkommen till årsredovisningen för Brf Flygledartornet 1 i Riksten

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. 16

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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-09-28 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-08 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
Flygtornet 12	2020	Botkyrka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Bostadsrätternas fastighetsförsäkring (Folksam)

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 3 473 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 473 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Andersson	Ordförande
Aksel Willgert	Styrelseledamot
Mikael Karlsson	Styrelseledamot
Tove Nummelin	Styrelseledamot
Sara Montano	Styrelseledamot (avgått 2025)

Valberedning

Åsa Wistedt
Kristian Sellerup

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen – av minst två (2) ledamöter tillsammans.

Revisorer

Torbjörn Larsson Auktoriserad revisor Azets revision & rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

- 2026 ● Byte av ett antal IMD-mätare
Garantibesiktning, 5 årig
- 2030 ● Måla om entrédörrar, fasader och staket
Energideklaration

Avtal med leverantörer

Installation av IMD mätare	Svenska Elbyrå AB
Mätning av vattenförbrukning	Loggamera AB
Parkeringsbevakning	Aimo Park Sweden AB
Snöröjning	Magnus & CG Landerholm HB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut flyttades ett lån från OBOS bank till SEB (bundet 1 år) under januari 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna ej under 2025.

Förändringar i avtal

Ny försäkring via Bostadsrätternas fastighetsförsäkring (Folksam). Kollektiva bostadsrättstillägget tas i och med det bort. Alla medlemmar behöver därför se över sin egen hemförsäkring så hela bostaden är försäkrad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 129 678	2 096 371	1 902 885	446 680
Resultat efter fin. poster	-1 275 642	-1 516 546	-1 272 523	-75 134
Soliditet (%)	74	74	75	75
Yttre fond	837 061	806 881	519 881	232 881
Taxeringsvärde	93 469 000	93 469 000	83 580 000	2 378 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	605	596	544	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,6	98,7	99,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 517	10 620	10 711	10 802
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 517	10 620	10 711	10 802
Sparande / kvm totalyta, kr	166	96	167	112
Elkostnad / kvm totalyta, kr	8	7	9	1
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	28	21	3
Energikostnad / kvm totalyta, kr	45	35	30	4
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,83	3,21	2,24	-
Räntekänslighet (%)	17,39	17,82	19,69	-

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 vatten (totalt 134 617 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Den redovisade förlusten för räkenskapsåret beror i huvudsak på höga avskrivningar och påverkar därmed inte föreningens kassaflöde. Föreningen uppvisar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten och har en fortsatt stark finansiell ställning. Styrelsen bedömer därför att den redovisade förlusten inte föranleder några särskilda åtgärder.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	111 568 500	-	-	111 568 500
Fond, yttre underhåll	806 881	-	30 180	837 061
Balanserat resultat	-1 965 157	-1 516 549	-30 180	-3 511 886
Årets resultat	-1 516 549	1 516 549	-1 275 642	-1 275 642
Eget kapital	108 893 675	0	-1 275 642	107 618 033

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 481 706
Årets resultat	-1 275 642
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-30 180
Totalt	-4 787 528

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-4 787 528

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	2 129 678	2 096 371
Summa rörelseintäkter		2 129 678	2 096 371
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5	-339 613	-319 014
Övriga externa kostnader	6	-132 370	-143 266
Personalkostnader	7	-42 709	-43 958
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 850 832	-1 850 832
Summa rörelsekostnader		-2 365 524	-2 357 070
RÖRELSERESULTAT		-235 846	-260 700
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		2	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 039 798	-1 255 851
Summa finansiella poster		-1 039 796	-1 255 849
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 275 642	-1 516 549
ÅRETS RESULTAT		-1 275 642	-1 516 549

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 15	141 351 545	143 112 641
Markanläggningar	10	1 951 758	2 041 494
Summa materiella anläggningstillgångar		143 303 303	145 154 135
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		143 303 303	145 154 135
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 114	12 446
Övriga fordringar	11	1 153 091	1 046 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	51 791	62 099
Summa kortfristiga fordringar		1 224 996	1 120 749
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 224 996	1 120 749
SUMMA TILLGÅNGAR		144 528 299	146 274 884

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 568 500	111 568 500
Fond för yttre underhåll		837 061	806 881
Summa bundet eget kapital		112 405 561	112 375 381
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 511 886	-1 965 157
Årets resultat		-1 275 642	-1 516 549
Summa ansamlad förlust		-4 787 528	-3 481 706
SUMMA EGET KAPITAL		107 618 033	108 893 675
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	12 084 923	24 380 532
Summa långfristiga skulder		12 084 923	24 380 532
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	24 441 033	12 504 364
Leverantörsskulder		24 712	54 924
Övriga kortfristiga skulder		13 508	5 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	346 089	435 467
Summa kortfristiga skulder		24 825 342	13 000 677
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 528 299	146 274 884

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-235 846	-260 700
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 850 832	1 850 832
	1 614 986	1 590 132
Erhållen ränta	2	2
Erlagd ränta	-1 139 092	-1 189 177
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	475 896	400 957
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 249	-29 896
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-12 710	10 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten	465 435	381 362
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-358 940	-314 583
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-358 940	-314 583
ÅRETS KASSAFLÖDE	106 496	66 779
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 041 612	974 833
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 148 108	1 041 612

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Flygledartornet 1 i Riksten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning 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 och vatten.

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	50-100 år
Yttertak	40 år
Fasader	40 år
Dörrar & portar	60 år
Stamledningar VA	50 år
Stamledningar Värme	50 år
Ventilation	30 år
El	50 år
Markanläggningar	25 år

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	1 892 700	1 892 700
Bredband	70 644	70 644
Intäkt parkeringsbolag, moms	17 609	13 460
Vatten, moms	13 079	0
Kallvatten, moms	123 779	106 069
Påminnelseavgift	120	240
Pantsättningsavgift	4 983	7 449
Överlåtelseavgift	6 174	5 612
Administrativ avgift	588	196
Öres- och kronutjämning	2	1
Summa	2 129 678	2 096 371

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktningar	0	4 963
Gårdkostnader	3 833	7 822
Gemensamma utrymmen	0	499
Snöröjning/sandning	50 250	73 188
Serviceavtal	10 691	0
Summa	64 774	86 472

NOT 4, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	26 801	24 727
Vatten	128 607	96 163
Summa	155 408	120 890

NOT 5, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	48 739	58 799
Kabel-TV	21 750	16 313
Bredband	48 942	36 540
Summa	119 431	111 652

NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 845	1 846
Tele- och datakommunikation	2 403	3 688
Inkassokostnader	523	1 098
Revisionsarvoden extern revisor	38 000	33 250
Föreningskostnader	1 208	24 717
Förvaltningsarvode enl avtal	58 754	55 673
Överlåtelsekostnad	6 174	6 017
Pantsättningskostnad	7 056	12 040
Administration	3 268	-3 182
Konsultkostnader	8 119	8 119
Bostadsrätterna Sverige	5 020	0
Summa	132 370	143 266

NOT 7, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	32 500	37 250
Arbetsgivaravgifter	10 209	6 708
Summa	42 709	43 958

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 039 798	1 255 798
Dröjsmålsränta	0	53
Summa	1 039 798	1 255 851

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	147 075 100	147 075 100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	147 075 100	147 075 100
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 962 459	-2 201 363
Årets avskrivning	-1 761 096	-1 761 096
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 723 555	-3 962 459
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	141 351 545	143 112 641
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>37 148 500</i>	<i>37 148 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 147 000	59 147 000
Taxeringsvärde mark	34 322 000	34 322 000
Summa	93 469 000	93 469 000

NOT 10, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 243 400	2 243 400
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 243 400	2 243 400
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-201 906	-112 170
Årets avskrivning	-89 736	-89 736
Utgående ackumulerad avskrivning	-291 642	-201 906
Utgående restvärde enligt plan	1 951 758	2 041 494

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	98	96
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	4 885	4 496
Transaktionskonto	1 148 108	1 041 612
Summa	1 153 091	1 046 204

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	9 289	5 020
Förutbet försäkr premier	11 957	30 799
Förutbet kabel-TV	5 438	5 437
Förutbet bredband	12 254	12 180
Förutbet förvaltning	3 645	0
Upplupna intäkter	9 208	8 663
Summa	51 791	62 099

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
OBOS Bank	2027-01-20	3,98 %	12 189 781	12 294 640
OBOS Bank	-	-	0	12 294 640
OBOS Bank	2026-01-20	1,58 %	12 190 750	12 295 617
SEB	2026-01-21	2,89 %	12 145 425	0
Summa			36 525 956	36 884 896
Varav kortfristig del			24 441 033	12 504 364

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 862 336 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	112	0
Uppl kostn el	2 951	3 057
Uppl kostnad Extern revisor	35 000	32 000
Uppl kostn räntor	137 503	236 798
Förutbet hyror/avgifter	170 523	163 612
Summa	346 089	435 467

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	37 750 000	37 750 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Planerar att uppdatera stadgarna under 2026, för att följa det nya K3 regelverket.

Planerar 5årig garantibesiktning under 2026.

Planerar byte av ett antal IMD-mätare under 2026.

Ett tak har behövt byta pannor efter vinterns snö, då flera pannor var spruckna. Styrelsen kommer göra en genomgång av resten av husens pannor för att se till att inga andra är dåliga.

Vi har lagt om ett lån från OBOS bank till Handelsbanken. Ett annat är omlagt från SEB till Handelsbanken. Dessa är bundna på 2 resp. 3 år.

Vi har beslutat att öppna ett räntekonto (ännu ej öppnat) för att kunna få ränta på våra likvider.

Styrelsen undersöker möjligheten att sälja en del av fastighetens mark som föreningen inte använder.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

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

Botkyrka

Anna Andersson
Ordförande

Aksel Willgert
Styrelseledamot

Mikael Karlsson
Styrelseledamot

Tove Nummelin
Styrelseledamot

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

Azets revision & rådgivning AB
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 09:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.04.2026 12:38

DOCUMENT ID:

BJ-Uih2npbg

ENVELOPE ID:

rJrjn23pZI-BJ-Uih2npbg

DOCUMENT NAME:

Brf Flygledartornet 1 i Riksten, 769634-0475 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

032caf5867fa1cabe3884c86828587b91469e3bb686e6c3b33b9e9c4a992063502c9698494976721ccade8a80b27a51cde8a4e9b25cd5a730bbdf176198baf3b

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. Tove Linnea Nummelin Tove.nummelin@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 20:14 27.04.2026 12:39	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.156.39
2. ANNA SOFIA TERESA ANDERSSON anna.s.t.andersson@outlook.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 08:41 30.04.2026 08:39	eID Low	Swedish BankID IP: 139.122.191.225
3. Mikael Arne Karlsson mikaelarnekarlsson@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 08:51 30.04.2026 08:51	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.85.223
4. AKSEL WILLGERT aksel.willgert@outlook.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 09:33 30.04.2026 09:25	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.63.215
5. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@azets.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 09:52 30.04.2026 09:51	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.23

* 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 Flygledartornet 1 i Riksten, org.nr 769634-0475.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flygledartornet 1 i Riksten 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Flygledartornet 1 i Riksten 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 revisionsd 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 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 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 våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 09:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.04.2026 12:38

DOCUMENT ID:

r1Lj232aZg

ENVELOPE ID:

BylHohn3p-x-r1Lj232aZg

DOCUMENT NAME:

Flygledartornet RB, BRF.pdf

2 pages

SHA-512:

23f01f0ae700465c93b552c6ed0ba18978e6948bef90ed
2edf6b3f5a7ef56302d3c0f569f3112683e2e5048108f44
9c37cfa4f8eb5a1ea5c246383b58252789

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN LARSSON	Signed	30.04.2026 09:53	eID	Swedish BankID
torbjorn.larsson@azets.co m	Authenticated	30.04.2026 09:52	Low	IP: 208.56.29.23

* 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