



Årsredovisning 2025

HSB Brf Flygtornet i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Flygtornet i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 769608-1558 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Amhult 1:217	2004-12-27	2005
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 926
6	lokaler (hyresrätt)	466
52	garageplatser	660
8	mc platser	12
19	p-platser	0
Totalt 155 objekt		7 064

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 22 st 2 rok, 41 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Amhult GA:61	G:A		0 / 0	Garage och markparkering
Totalt 1 objekt				



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bo Jonsson	Ordförande
Kenny Bengtsson	Ledamot
Ove Rhedin	Ledamot
Liselott Alvbåge	Ledamot
Birgitta Nylander	Ledamot
Ann-Charlotte Häll	Ledamot
Lars Hoonk	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ove Rhedin, Kenny Bengtsson och Ann-Charlotte Häll.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Liselott Alvbåge, Birgitta Nylander, Ann-Charlotte Häll och Bo Jonsson.

Revisorer har varit: Sten Anse med Sten Heijel som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gunilla Heijel (sammankallande), Bengt Wester samt Ulla Anse, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-13.

HSB Fastighetsskötsel som har varit ansvariga för utförandet av felanmälningar och övriga ingående utförande av skötsel har vi avslutat avtalet 30 juni.

- Huskompetens är vår nya samarbetspartner när det gäller fastighetsskötsel och felanmälningar som vi har avtalat med 1 juli och framåt.

Garagedörren övre plan har reparerats och justerats.

Vissa entrédörrar till trapphusen reparerats och målats.

Utsatta fasader som har varit röda, svarta har tvättats med spec. medel.

Skärmtaken över butikerna har tvättats och rengjorts.

Flera handräcken som var lösa på utetrappor har fastsatts med ny massa.

2 st lån låstes 2025-11-01 på 3 år med en ränta på 2,75%.

Under året har vi amorterat våra långfristiga lån med 580 tkr, plus en engångsamortering på 1 miljon.

Förväntad framtida utveckling..

Fortsatt reparation planeras vid fasaderna Thai och Shushi.

Underhållsplanen innehåller 3.062 tkr de närmaste 5 åren och ytterligare 3.663 de därpå följande 5 åren dvs 6.725 tkr för 10-årsperioden.

Vår övernattningslägenhet har använts 130 nätter.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 98 och under året har det tillkommit 4 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 95.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	334	274	436	289	81
Skuldsättning, kr/kvm	6 695	6 919	7 737	7 828	7 918
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 981	8 248	8 345	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	12	16
Energikostnad, kr/kvm	242	237	256	258	236
Årsavgifter, kr/kvm	941	901	934	733	509
Årsavgifter/totala intäkter, %	72	74	74	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 094	1 021	1 172	978	802
Nettoomsättning, tkr	7 693	7 139	7 084	6 159	5 066
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 097	161	1 138	-2 394	-774
Soliditet, %	65	63	63	63	63

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	82 597 000	0	0	82 597 000
Underhållsfond, kr	5 455 818	0	1 640 799	7 096 617
S:a bundet eget kapital, kr	88 052 818	0	1 640 799	89 693 617
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-632 900	161 031	-1 584 210	-2 056 080
Årets resultat, kr	161 031	-161 031	1 096 783	1 096 783
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-471 869	0	-487 427	-959 297
S:a eget kapital, kr	87 580 949	0	1 153 372	88 734 320

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 640 799 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr. Föreningen har nyttjat möjligheten till att använda sig av omsättningsbaserad moms enligt EU direktivet och rättelse har gjorts för 2019 med +56 589 kr mot balanserat resultat.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-471 870
Årets resultat, kr	1 096 783
Reservation till underhållsfond, kr	-1 640 799
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Rättelse av omsättningsbaserad moms 2019	56 589
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-959 297

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-959 297
------------------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 692 903	7 139 353
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 994	71 977
Summa Rörelseintäkter		7 726 897	7 211 330
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 742 344	-4 327 084
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 828	-208 625
Personalkostnader	Not 6	-196 406	-198 126
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 262 736	-1 262 682
Summa Rörelsekostnader		-5 351 314	-5 996 517
Rörelseresultat		2 375 583	1 214 813
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	27 137	38 968
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 305 937	-1 092 750
Summa Finansiella poster		-1 278 800	-1 053 782
Resultat efter finansiella poster		1 096 783	161 031
Resultat före skatt		1 096 783	161 031
Årets resultat		1 096 783	161 031

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	131 507 465	132 770 201
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		131 507 465	132 770 201
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		131 507 965	132 770 701

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 567 743	3 739 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	490 129	528 585
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 057 895	4 268 115
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	3 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	1 000 000
Summa Omsättningstillgångar		6 057 895	5 268 115
Summa Tillgångar		137 565 860	138 038 816



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	82 597 000	82 597 000
Fond för yttre underhåll	7 096 617	5 455 818
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	89 693 617	88 052 818
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 056 080	-632 900
Årets resultat	1 096 783	161 031
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-959 296	-471 870
Summa Eget kapital	88 734 321	87 580 949

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1631 675 000	37 195 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	31 675 000	37 195 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	15 620 000	11 680 000
Leverantörsskulder	353 871	483 641
Skatteskulder	18 761	6 310
Övriga kortfristiga skulder	Not 179 110	72 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 181 154 796	1 020 214
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	17 156 538	13 262 867
Summa Skulder	48 831 538	50 457 867
Summa Eget kapital och skulder	137 565 860	138 038 816



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 375 583	1 214 813
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 262 736	1 262 682
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 262 736	1 262 682
Erhållen ränta	30 893	29 718
Erlagd ränta	-1 271 950	-1 094 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 397 262	1 412 703
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	22 288	177 756
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-80 315	123 450
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-58 027	301 206
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 339 235	1 713 909
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 580 000	-580 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 580 000	-580 000
Årets kassaflöde	759 235	1 133 909
Likvida medel vid årets början	4 662 309	3 528 400
Likvida medel vid årets slut	5 478 134	4 662 309



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	352 146 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 265 180	5 014 416
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	309 466	322 530
	Hyror lokaler	1 031 705	1 001 328
	Hyror garage och parkeringsplatser	625 695	607 010
	Hyror förbrukningsbaserad	451 923	197 628
	Övriga primära intäkter	88 635	88 670
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 772 604	7 231 582
	Hyresbortfall	-79 701	-92 229
	<i>Summa</i>	-79 701	-92 229
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 692 903	7 139 353
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	33 994	71 977
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	33 994	71 977
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 008 582	-996 057
	Snö och halk-bekämpning	-21 332	-83 744
	Reparationer	-275 077	-578 498
	Planerat underhåll	0	-329 094
	El	-661 723	-647 386
	Uppvärmning	-718 446	-741 589
	Vatten	-331 054	-286 800
	Sophämtning	-236 688	-215 288
	Fastighetsförsäkring	-82 169	-72 872
	Kabel-TV och bredband	-191 466	-190 772
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-201 130	-183 740
	Övriga driftkostnader	-14 677	-1 246
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 742 344	-4 327 084

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-32 953	-35 697
	Extern revision	-13 549	-15 000
	Konsultkostnader	-43 559	0
	Medlemsavgifter	-30 000	-30 000
	Föreningsverksamhet	-23 137	0
	Övriga förvaltningskostnader	-6 629	-127 928
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-149 828	-208 625
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-162 600	-160 900
	Revisionsarvode	-4 050	-3 640
	Sociala avgifter	-29 756	-33 586
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-196 406	-198 126
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 254 708	-1 254 708
	Avskrivning på markanläggning	-8 028	-7 974
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 262 736	-1 262 682
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	31 716	36 650
	Ränteswap intäkter	0	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	-4 579	2 318
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	27 137	38 968

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 310 946	-1 087 024
	Övriga räntekostnader	5 009	-5 726
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 305 937	-1 092 750
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	138 874 983	138 874 983
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 500 000	9 500 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	82 888	82 888
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	148 457 871	148 457 871
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 687 670	-14 424 988
	Årets avskrivningar	-1 262 736	-1 262 682
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 950 406	-15 687 670
	<i>Utgående redovisat värde</i>	131 507 465	132 770 201
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	102 000 000	104 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 045 000	964 000
	<i>Summa</i>	135 045 000	144 964 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	65 303 000	65 303 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	65 303 000	65 303 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	30 120	30 120
	Årets investeringar	0	0
	Årets försäljning/utrangering	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	30 120	30 120
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 120	-30 120
	Årets avskrivningar	0	0
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-30 120	-30 120
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 478 134	3 662 309
	Övriga fordringar	89 610	77 220
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 567 743	3 739 530
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	5 494	9 250
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	484 635	519 335
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	490 129	528 585
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 000 000	1 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 000 000	1 000 000

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,73%	2029-09-30	12 475 000	20 000
Stadshypotek	4,34%	2026-10-30	8 060 000	20 000
Stadshypotek	4,48%	2027-09-01	1 840 000	320 000
Stadshypotek	4,48%	2027-09-01	7 720 000	40 000
Stadshypotek	1,17%	2026-10-30	7 100 000	100 000
Stadshypotek	2,75%	2028-10-30	7 240 000	60 000
Stadshypotek	2,75%	2028-10-30	2 860 000	20 000
			47 295 000	580 000

Långfristig del	31 675 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	460 000
Lån som ska konverteras inom ett år	15 160 000
Kortfristig del	15 620 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	580 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 320 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,13%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

Övriga skulder

Momsskuld	8 009	67 517
Källskatt	0	774
Övriga kortfristiga skulder	1 101	4 411
<i>Summa Övriga skulder</i>	9 110	72 702

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	686 745	669 967
Upplupna räntekostnader	154 128	120 141
Övriga upplupna kostnader	313 923	230 106
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 154 796	1 020 214

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning. Innehållet i den här årsredovisningen blev klart 2026-04-29.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Flygtornet i Göteborg, org.nr. 769608-1558

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Flygtornet i Göteborg för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Flygtornet i Göteborg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Isabelle Alvarsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sten Anse
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Flygtornet i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576743482**

Bo Jonsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 21:21:21



Ann-Charlotte Häll

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 08:45:02



Kenny Bengtsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 08:51:12



Birgitta Nylander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 11:13:34



Ove Redin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 15:02:07



Liselotte Alvbåge

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 12:17:51



Lars Hoonk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 15:46:17



Sten Anse

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 13:14:39



Isabelle Alvarsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 13:32:14



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Flygtornet i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576858061**

Sten Anse

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 13:17:29



Isabelle Alvarsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 13:31:47



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.