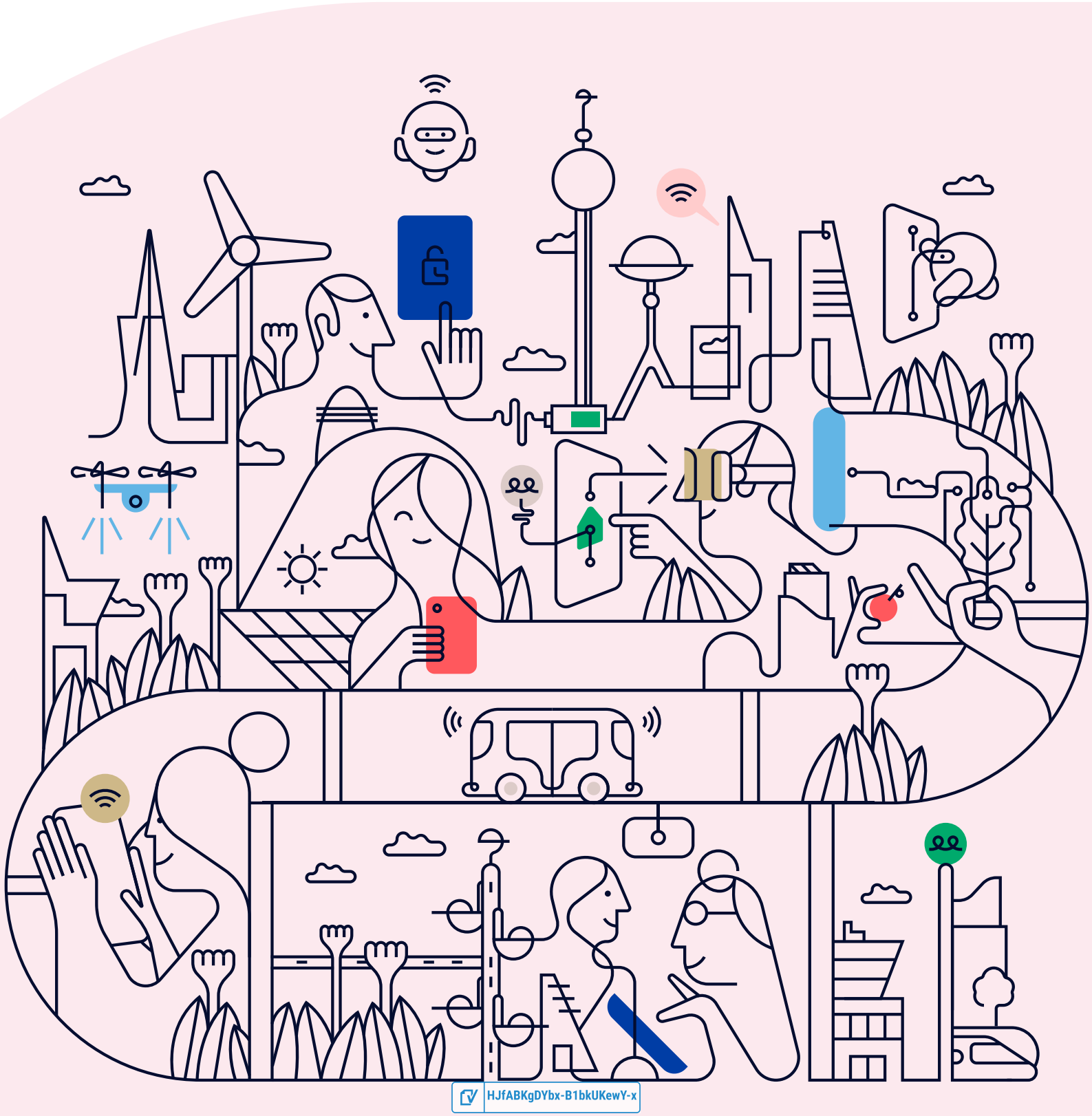
2025
Årsredovisning

Brf Flygledarkullen 1 i Riksten



HJfABKgDYbx-B1bkUKewY-x

Välkommen till årsredovisningen för Brf Flygledarkullen 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. 15

HJfABKgDYbx-B1bkUKewY-x

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.

HJfABKgDYbx-B1bkUKewY-x

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-11-03 och nuvarande stadgar registrerades 2016-03-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flygtornet 13	2017	Botkyrka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 och består av 6 småhus.

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 272 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 272 kvm.

Styrelsens sammansättning

Susan Svinghammar	Ordförande
Ekaterine De La Hoz	Styrelseledamot
Lars Hansson	Styrelseledamot

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två i förening i Styrelsen Susan Svinghammar och Lars Hanssson

Revisorer

Laila Pedersen	Revisor	BoRevision i Sverige AB

HJfABKgDYbx-B1bkUKewY-x

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-17.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-17. Röstning för nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2021 OVK besiktning utförd - Utförs vart tredje år.

Planerade underhåll

2024 OVK besktning

2031 Målning hus

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2025-03-01 sänktes månadsavgiften med 345 kr till 4000 kr/mån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med -8%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Fr om 2025 har vi ändrat från bokföringsmetoden K2 till K3. Detta p g a bokföringsnämndens beslut att alla bostadsrättsföreningar ska tillämpa den metoden för att kunna jämföras med alla bostadsrättsföreningar stora som små. Detta innebär för oss väldigt höga avskrivningar per år vilket ger mycket sämre resultat än tidigare år. Men våra likvida medel ligger på en bra nivå och lite högre år för år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

HJfABKgDYbx-B1bkUKewY-x

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 168 622	1 258 932	970 869	911 157
Resultat efter fin. poster	-682 566	-244 826	-337 915	-145 087
Soliditet (%)	75	75	75	-
Yttre fond	370 686	320 686	270 686	220 686
Taxeringsvärde	30 312 000	32 800 000	32 800 000	32 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	919	984	757	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	99,4	99,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 359	13 414	13 469	13 524
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 359	13 414	13 469	13 524
Sparande / kvm totalyta, kr	113	118	45	198
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	31	24	28
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	114	126	114	106
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	60	47	44	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	207	204	182	168
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,10	3,70	2,88	-
Räntekänslighet (%)	14,54	13,64	17,78	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Upplysning vid förlust

Årets avskrivning är dubbelt så hög som förra årets p g a av bokföringsmetoden K3 mot tidigare år K2.
Styrelsen ser över budgeten och resultatet noggrant under 2026 för att säkerställa om avgiftshöjning behöver göras.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	53 200 000	-	-	53 200 000
Fond, yttre underhåll	320 686	-	50 000	370 686
Balanserat resultat	-1 187 583	-244 826	-50 000	-1 482 409
Årets resultat	-244 826	244 826	-682 566	-682 566
Eget kapital	**52 088 277**	**0**	**-682 566**	**51 405 711**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 482 409
Årets resultat	-682 566
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	50 000
Totalt	**-2 164 975**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-2 164 975**

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

HJfABKgDYbx-B1bkUKewY-x

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 168 622	1 258 932
Summa rörelseintäkter		**1 168 622**	**1 258 932**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-361 837	-355 999
Övriga externa kostnader	8	-101 030	-94 971
Personalkostnader	9	-53 839	-51 614
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-824 412	-395 016
Summa rörelsekostnader		**-1 341 118**	**-897 600**
RÖRELSERESULTAT		**-172 496**	**361 332**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 043	26 911
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-528 113	-633 069
Summa finansiella poster		**-510 070**	**-606 158**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-682 566**	**-244 826**
ÅRETS RESULTAT		**-682 566**	**-244 826**

HJfABKgDYbx-B1bkUKewY-x

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	67 312 971	68 137 383
Summa materiella anläggningstillgångar		**67 312 971**	**68 137 383**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**67 312 971**	**68 137 383**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	4 345
Övriga fordringar	12	448 866	406 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	28 882	27 320
Summa kortfristiga fordringar		**477 748**	**438 477**
Kassa och bank			
Kassa och bank		785 971	770 432
Summa kassa och bank		**785 971**	**770 432**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 263 719**	**1 208 909**
SUMMA TILLGÅNGAR		**68 576 690**	**69 346 292**

HJfABKgDYbx-B1bkUKewY-x

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 200 000	53 200 000
Fond för yttre underhåll		370 686	320 686
Summa bundet eget kapital		**53 570 686**	**53 520 686**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 482 409	-1 187 583
Årets resultat		-682 566	-244 826
Summa ansamlad förlust		**-2 164 975**	**-1 432 409**
SUMMA EGET KAPITAL		**51 405 711**	**52 088 277**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	11 281 994	11 328 661
Summa långfristiga skulder		**11 281 994**	**11 328 661**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	5 710 506	5 733 839
Leverantörsskulder		12 438	27 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	166 041	168 205
Summa kortfristiga skulder		**5 888 985**	**5 929 354**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**68 576 690**	**69 346 292**

HJfABKgDYbx-B1bkUKewY-x

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-172 496**	**361 332**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	824 412	395 016
	651 916	**756 348**
Erhållen ränta	18 043	26 911
Erlagd ränta	-529 950	-643 865
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**140 009**	**139 394**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 768	-23 993
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-15 199	19 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**127 578**	**135 258**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-70 000	-70 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-70 000**	**-70 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**57 578**	**65 258**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 172 723**	**1 107 465**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 230 301**	**1 172 723**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HJfABKgDYbx-B1bkUKewY-x

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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 vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,32 %
Yttertak	2,96 %
Fasader	2,96 %
Balkonger	2,96 %
Fönster	1,82 %
Stamledningar VA	2,26 %
Stamledningar Värme	1,32 %
Styr & övervakning	5,58 %
Ventilation	3,16 %
El	2,26 %

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.

HJfABKgDYbx-B1bkUKewY-x

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	1 168 560	1 251 360
Påminnelseavgift	60	120
Pantsättningsavgift	0	7 450
Öres- och kronutjämning	2	2
Summa	**1 168 622**	**1 258 932**

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	36 250
Gårdkostnader	883	1 683
Förbrukningsmaterial	1 438	1 013
Summa	**2 321**	**38 946**

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Ventilation	17 925	9 048
Summa	**17 925**	**9 048**

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	1 342	0
Summa	**1 342**	**0**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	42 227	39 363
Uppvärmning	144 816	159 708
Vatten	75 998	59 792
Sophämtning/renhållning	49 752	44 634
Summa	**312 793**	**303 497**

HJfABKgDYbx-B1bkUKewY-x

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	27 456	4 508
Summa	**27 456**	**4 508**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	369
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	0	521
Revisionsarvoden extern revisor	24 500	31 250
Föreningskostnader	2 952	5 511
Förvaltningsarvode enl avtal	44 254	34 086
Överlåtelsekostnad	6 174	738
Pantsättningskostnad	0	10 605
Korttidsinventarier	0	9 830
Administration	2 894	2 061
Konsultkostnader	5 619	0
Bostadsrätterna Sverige	4 780	0
Summa	**101 030**	**94 971**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	41 625	36 000
Löner till kollektivanst	2 000	6 600
Arbetsgivaravgifter	10 214	9 014
Summa	**53 839**	**51 614**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	528 113	633 065
Dröjsmålsränta	0	4
Summa	**528 113**	**633 069**

HJfABKgDYbx-B1bkUKewY-x

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	70 613 000	70 613 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**70 613 000**	**70 613 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 475 617	-2 080 601
Årets avskrivning	-824 412	-395 016
Utgående ackumulerad avskrivning	**-3 300 029**	**-2 475 617**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**67 312 971**	**68 137 383**
I utgående restvärde ingår mark med	*23 020 000*	*23 020 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark	4 312 000	5 800 000
Summa	**30 312 000**	**32 800 000**

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 434	1 419
Övriga kortfristiga fordringar	3 102	3 102
Transaktionskonto	106 389	148 839
Borgo räntekonto	337 940	253 451
Summa	**448 866**	**406 812**

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 300	4 780
Förutbet försäkr premier	24 582	22 540
Summa	**28 882**	**27 320**

HJfABKgDYbx-B1bkUKewY-x

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2028-07-13	2,88 %	5 663 843	5 687 175
SBAB	2026-09-14	2,88 %	5 663 842	5 687 174
SBAB	2027-07-09	3,36 %	5 664 815	5 688 151
Summa			**16 992 500**	**17 062 500**
Varav kortfristig del			5 710 506	5 733 839

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 642 520 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	179	183
Uppl kostn el	3 626	3 267
Uppl kostnad Värme	17 315	16 799
Uppl kostn räntor	43 047	44 884
Uppl kostnad arvoden	5 625	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 457	0
Förutbet hyror/avgifter	94 792	103 072
Summa	**166 041**	**168 205**

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 500 000	17 500 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fr o m den 1 mars 2026 höjs månadsavgiften med 100 kr/mån till 4 100 kr/mån Under 2025 har vi tillsammans med SBCs jurister arbetat fram nya stadgar och röstat ja till dessa på ordinarie stämma och extra stämma. Stadgarna kommer gälla från 2026-01-12 eller det datum Bolagsverket registrerar stadgarna. inscannade till Bolagsverket.

HJfABKgDYbx-B1bkUKewY-x

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-04.

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

Botkyrka

Ekaterine De La Hoz
Styrelseledamot

Lars Hansson
Styrelseledamot

Susan Svinghammar
Ordförande

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

BoRevision i Sverige AB
Laila Pedersen
Revisor

HJfABKgDYbx-B1bkUKewY-x



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
11.03.2026 11:31

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 05.03.2026 13:38

DOCUMENT ID:
B1bkUKewY-x

ENVELOPE ID:
HJfABKgDYbx-B1bkUKewY-x

DOCUMENT NAME:
Brf Flygledarkullen 1 i Riksten, 769631-8562 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
17 pages

SHA-512:
d228b7f1e079a28262515a0f0f5a4c7805c6c7ca3e7e070f8b8679f542d14d8556a4eae751f7b9c17cb32e43d967f1a4c06decfb750510907b4e8efde580d148

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. **SUSAN ELISABETH SVIN GHAMMAR**	**Signed**	**06.03.2026 10:56**	**eID**	**Swedish BankID**
susan.svinghammar@outlook.com	Authenticated	06.03.2026 10:50	Low	IP: 83.140.77.157
2. **LARS HANSSON**	**Signed**	**09.03.2026 18:04**	**eID**	**Swedish BankID**
lasse-hansson@hotmail.com	Authenticated	09.03.2026 18:03	Low	IP: 83.140.77.157
3. **EKATERINE DE LA HOZ**	**Signed**	**10.03.2026 23:34**	**eID**	**Swedish BankID**
ekaterine.delahoz1@hotmail.com	Authenticated	10.03.2026 23:34	Low	IP: 94.234.73.136
4. **LAILA PEDERSEN**	**Signed**	**11.03.2026 11:31**	**eID**	**Swedish BankID**
laila.pedersen@borevision.se	Authenticated	11.03.2026 11:30	Low	IP: 158.174.125.18

* 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

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flygledarkullen 1 i Riksten, org.nr. 769631-8562

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flygledarkullen 1 i Riksten för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Hkb0BYePtZI-BJJ8YlPtbx

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Flygledarkullen 1 i Riksten för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Botkyrka

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BoRevision
Hkb0BYePtZI-BJJ8YlPtbx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
11.03.2026 11:30

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 05.03.2026 13:38

DOCUMENT ID:
BJJ8YlPtbx

ENVELOPE ID:
Hkb0BYePtZl-BJJ8YlPtbx

DOCUMENT NAME:
RB Bostadsrättsföreningen Flygledarkullen 1 i Riksten.pdf
2 pages

SHA-512:
777a0ad642e4d3b60d5b1782bca8e6303fe3f8c71331037f02c84223bf506f70e0bd96dfdde9f776ee699d94af2fe29e6b4f02f9aef7db9fe293ce53818505b8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LAILA PEDERSEN	**Signed**	**11.03.2026 11:30**	**eID**	**Swedish BankID**
laila.pedersen@borevision.se	Authenticated	11.03.2026 11:29	Low	IP: 158.174.125.18

* 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