

# Årsredovisning

## Brf BoKlok Flygaren

Org.nr 769626-6654

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Bostadsrättsföreningen BoKlok Flygaren i Tullinge och registerades hos Bolagsverket den 11 juli 201. Föreningens ekonomiska plan registerades av Bolagsverket den 12 mars 2014 och tillstånd att upplåta bostadsrätter erhöles från Bolagsverket den 17 mars 2014. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag - en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Mässen 7 med adressen Kanslivägen 19, 21, 23 A-F och Kanslivägen 25-27 A-D 146 37 Tullinge. Bostadsrättsföreningen omfattar fem flerbostadshus i två våningar där 26 lägenheter upplåtes med bostadsrätt.

|                            | Antal | Total yta |
|----------------------------|-------|-----------|
| 2 rum och kök              | 6 st  | 318       |
| 3 rum och kök              | 10 st | 696       |
| 4 rum och kök              | 10 st | 810       |
| Total bostadsarea uppgår   | Kvm   | 1 824     |
| Total tomtarea uppgår till | Kvm   | ca 5860   |
| P-platser                  | 27 st |           |

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnaderna är försäkrade hos Protector Forsikring ASA. Försäkringen innefattar bostadsrättstillägg

BoKlok Housing AB tecknade för föreningens räkning den 3 juli 2013 en byggförsäkring hos AmTrust International Underwriters som gäller fr.o.m slutbesiktningsdatum och tio år framåt.

Borgen har också utfärdats av Skanska AB för att säkerställa BoKlok Housing AB's garantiåtagande till föreningen. Entreprenaden slutbesiktigades och godkändes på slutmöte den 25 juli 2014.

Garantitiden gäller i fem år t.o.m 25 juni 2019.

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Kurt Uusitalo   | Ordförande |
| Gustav Blysa    | Ledamot    |
| Güllü Karan     | Ledamot    |
| Johan Karlsson  | Ledamot    |
| Simon Johansson | Suppleant  |

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Kurt Uusitalo   | Ordförande |
| Gustav Blysa    | Ledamot    |
| Güllü Karan     | Ledamot    |
| Johan Karlsson  | Ledamot    |
| Simon Johansson | Suppleant  |
| Karin Lundmark  | Suppleant  |

Gunnel Nilsson  
Veronica Strömberg

Niklas Feiff Aukt. Revisor

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, styrelsens ordförande och kassör.

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 15 juni 2023.  
Styrelsen har haft 6 protokollförda sammanträden under 2023.

Fjärrvärme levereras av Södertörns Fjärrvärme, El av Vattenfall, DigitalTV och Bredband av Telia, Renhållning av SRV, Försäkring tecknat via Söderberg & Partners/Folksam.  
Ekonomisk förvaltning och handhavande av lägenhetsförteckning sköts av Mediator AB.

Under året har två lägenhetsöverlåtelser skett. Föregående år fyra stycken.  
Antal medlemmar i föreningen per 31 december 2023 var 36 st.

## Verksamhet under 2023

- Föreningen har genomfört två aktivitetsdagar den 14 maj och den 1 oktober.
- Brf har anlitat Hamra Gård för snöplogning och sandning under vintern 2023-2024.
- Gräsklippning av gräsytor har utförts gemensamt av medlemmarna.
- De Gröna har klippt och rensat häckar och buskar.
- Båda kompostlådorna är kvar och kommer inte att rivas.
- Nya filter till köksfläktarna har inhandlats av Brf och delats ut till medlemmarna.
- Alla takvatten rännor och rör på framsidan på samtliga 5 hus och alla 5 förådshusen rengjordes från löv och slam.
- Kallvindan i alla 5 hus har inspekterats under året.
- Brf har gjort om ene Moloken till matavfall.

## Avgifter

Årsavgiften höjdes med 2% fr o m 1 januari 2023 och parkeringarna med 25:-/mån till 325:-/mån.

## Ekonomi, Jämförelsetal

|                                       | <u>2023</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift per 31.12 (kr/kvm)          | 686         |             |             |             |
| Årsavgift (kr/kvm)                    | 686         | 671         | 664         | 658         |
| Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)  | 725         |             |             |             |
| Nettoomsättning tkr                   | 1 444       | 1 395       | 1 380       | 1 381       |
| Resultat efter finansiella poster tkr | -10         | -75         | -164        | -96         |
| Balansomslutning tkr                  | 53 703      | 53 887      | 54 161      | 54 553      |
| Soliditet                             | 68%         | 68%         | 68%         | 67%         |
| Skuldsättning (kr/kvm)                | 9 257       | 9 377       | 9 493       | 9 613       |
| Sparande (kr/kvm)                     | 291         | 259         | 205         |             |
| Energikostnad (kr/kvm)                | 159         |             |             |             |
| Årsavgifternas del av total intäkt    | 92%         |             |             |             |
| Räntekänslighet                       | 13,5%       | 14%         | 14,3%       | 14,6%       |
| Räntekänslighet (inklusive tillägg)   | 12,8%       |             |             |             |

*Årsavgift per 31.12 (kr/kvm):* Årsavgift per 31.12 genom yta upplåten med bostadsrätt.

*Årsavgift (kr/kvm):* Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift exklusive intäkter för bredband.

*Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm):* Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift inklusive intäkter för bredband.

*Nettoomsättning:* I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror och bredband.

*Resultat efter finansiella poster:* Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

*Balansomslutning:* Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

*Soliditet:* Eget kapital i procent av balansomslutningen.

*Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm):* Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt

*Sparande (kr/kvm):* Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planera underhåll genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked. Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

*Energikostnad (kr/kvm):* Kostnader för el, vatten och värme genom total yta.

*Årsavgiftens del av total intäkt:* Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter. Årsavgift inklusive bredbandsintäkter.

*Räntekänslighet:* Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 13,5% av årsavgiften. Årsavgift exklusive bredbandsintäkter

*Räntekänslighet inklusive tillägg:* Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 12,8% av årsavgiften. Årsavgift inklusive bredbandsintäkter.

## Verksamhet under kommande år

- Årsavgiften höjs med 8% från den 1 januari 2024.
- Årsstämman är planerad till torsdagen den 13 juni.
- Brf har planerat 2 till 3 st aktivitetsdagar under året.
- Nya filter till köksfläktarna kommer att inhandlas av Brf lika tidigare år.
- Alla takvatten rännor och rör kommer att rengöras under året.
- Klippning och rensning av häckar och buskar kommer Brf styrelsen att utöra genom självförvaltning av medlemmarna
- Snöplogning och sandning planeras ett avtal med Hamra Gård för vintern 2024-2025.
- Gräsklippning av gräsytor kommer att utföras gemensamt av medlemmarna.
- OVK besiktning kommer att utföras under mars 2024.

## Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea. För 2023 är avsättningen till yttre fond föreslagen till 100 kr/kvm. Föreningen har 2019 upprättat en underhållsplan.

## Årets resultat

Årets negativa resultat - 10 467 kr beror på att den årliga avskrivningen inte täckts in till fullo av debiterade avgifter för året. Årets löpande driftskostnader, räntor, föreslagen avsättning till yttre reparationsfonden samt amorteringar har täckts in av årets intäkter.

### Förändring av eget kapital

|                            | Insatser och<br>upplåtelseavg | Yttre repara-<br>tionsfond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Eget<br>Kapital |
|----------------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------------|-------------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång    | 38 305 000                    | 692 610                    | -2 370 424             | -75 035           |                 |
| Disp. av 2022 års resultat |                               | 164 200                    | -239 235               | 75 035            |                 |
| Användande fond            |                               |                            |                        |                   |                 |
| Årets resultat             |                               |                            |                        | <u>-10 467</u>    |                 |
| BELOPP ÅRETS<br>UTGÅNG     | <u>38 305 000</u>             | <u>856 810</u>             | <u>-2 609 659</u>      | <u>-10 467</u>    | 36 541 684      |

### Förslag till resultatdisposition

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfond görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman.

Till årsmötets disposition står

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Balanserat resultat        | -2 609 659     |
| Årets resultat, underskott | <u>-10 467</u> |
|                            | -2 620 126     |

Styrelsen föreslår att

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Till yttre fonden avsättes         | 182 400           |
| Användande fond                    | 0                 |
| Till balanserat resultat överföres | <u>-2 802 526</u> |
|                                    | -2 620 126        |

## RESULTATRÄKNING

### INTÄKTER

|                        | 2023      | Not | 2022      |
|------------------------|-----------|-----|-----------|
| <b>Nettoomsättning</b> |           |     |           |
| Årsavgifter            | 1 322 592 | 1   | 1 294 998 |
| Hysesintäkter          | 114 095   |     | 100 080   |
| Övriga intäkter        | 7 250     | 2   | 240       |
|                        | 1 443 937 |     | 1 395 318 |

### RÖRELSENS KOSTNADER

|                                             |          |                |                |
|---------------------------------------------|----------|----------------|----------------|
| <b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>  |          |                |                |
| Driftskostnader                             | -651 788 | 3              | -629 066       |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift            | 0        | 4              | 0              |
|                                             | -651 788 |                | -629 066       |
| <b>Reparation och underhållskostnader</b>   |          |                |                |
| Reparationer                                | -4 635   |                | 0              |
| Underhåll                                   | -9 386   | -14 021        | -12 373        |
|                                             |          |                | -12 373        |
| <b>Personalkostnader</b>                    |          | -44 632        | 5              |
|                                             |          |                | -37 803        |
| <b>Avskrivningar, materiella tillgångar</b> |          |                |                |
| Byggnad                                     | -529 268 | 6              | -529 268       |
| Laddstolpar                                 | -8 762   |                | -5 475         |
| Container                                   | -2 479   | -540 509       | 0              |
|                                             |          |                | -534 743       |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                      |          | 192 987        | 181 334        |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>     |          |                |                |
| Ränteintäkter                               | 13 537   |                |                |
| Räntekostnader                              | -216 991 | -203 454       | -256 368       |
|                                             |          |                | -256 368       |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>    |          | -10 467        | -75 035        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                       |          | <u>-10 467</u> | <u>-75 035</u> |

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

|                                                |            | 2023              | Not |            | 2022              |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-----|------------|-------------------|
| <b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b> |            |                   |     |            |                   |
| Byggnad                                        | 37 836 954 |                   | 6   | 38 366 222 |                   |
| Laddstolpar                                    | 73 388     |                   |     | 158 775    |                   |
| Container                                      | 47 009     |                   |     | 0          |                   |
| Mark                                           | 14 600 000 |                   |     | 14 600 000 |                   |
|                                                |            | 52 557 351        |     |            | 53 124 997        |
| <b><u>Omsättningstillgångar</u></b>            |            |                   |     |            |                   |
| <b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>          |            |                   |     |            |                   |
| Övriga fordringar                              | 138 602    |                   | 7   | 0          |                   |
| Förutbet kostnader/Uppl intäkter               | 55 587     | 194 189           | 8   | 31 029     | 31 029            |
| <b>Kassa och bank</b>                          |            | 951 483           |     |            | 730 563           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>53 703 023</b> |     |            | <b>53 886 589</b> |

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

|                                       |            |                   |      |            |                   |
|---------------------------------------|------------|-------------------|------|------------|-------------------|
| <b><u>Bundet eget kapital</u></b>     |            |                   |      |            |                   |
| Insatskapital                         | 38 305 000 |                   |      | 38 305 000 |                   |
| Yttre reparationsfonden               | 856 810    | 39 161 810        |      | 692 610    | 38 997 610        |
| <b><u>Fritt eget kapital</u></b>      |            |                   |      |            |                   |
| Balanserat resultat                   | -2 609 659 |                   |      | -2 370 424 |                   |
| Årets resultat                        | -10 467    | -2 620 126        |      | -75 035    | -2 445 459        |
| <b>Eget Kapital</b>                   |            | 36 541 684        |      |            | 36 552 151        |
| <b><u>Långfristiga skulder</u></b>    |            |                   |      |            |                   |
| Skulder till kreditinstitut           |            | 12 380 000        | 9,10 |            | 16 885 000        |
| <b><u>Kortfristiga skulder</u></b>    |            |                   |      |            |                   |
| Kortfristig skuld kreditinstitut      | 4 505 000  |                   |      | 220 000    |                   |
| Leverantörsskulder                    | 55 046     |                   |      | 32 488     |                   |
| Förutbet avgifter/hyror               | 128 213    |                   |      | 109 974    |                   |
| Uppl kostnader /Förutbet intäkter     | 93 080     | 4 781 339         | 10   | 86 976     | 449 438           |
| <b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b> |            | <b>53 703 023</b> |      |            | <b>53 886 589</b> |

## Kassaflödesanalys

|                                                                                   | 2023             | 2022            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |                  |                 |
| Resultat efter finansiella poster                                                 | -10 467          | -75 035         |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 540 509          | 534 743         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>530 042</b>   | <b>459 708</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>                               |                  |                 |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             | -48 556          | -598            |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                | 46 901           | 10 544          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>-1 655</b>    | <b>9 946</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |                  |                 |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  | 27 137           | -164 250        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>27 137</b>    | <b>-164 250</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |                  |                 |
| Upptagna lån                                                                      | 0                | 0               |
| Amortering av lån                                                                 | -220 000         | -210 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>-220 000</b>  | <b>-210 000</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           | <b>335 524</b>   | <b>95 405</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |                  |                 |
| Likvida medel vid årets början                                                    | 730 563          | 635 158         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | <b>1 066 087</b> | <b>730 563</b>  |

## **NOTER**

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på bokfört värde 1 juli 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Byggnaderna är uppdelade i ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder och för byggnaderna sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas värde i en modell.

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme 120 år

Fönster, dörrar, el , ventilation 50 år

Tak, fasad 40 år

Övriga byggnadsdetaljer 15 - 25 år.

Laddstolpar, 10 år

Belopp anges i hela kronor SEK

### **NOT NR 1**

#### **Övriga intäkter**

|                      | <b><u>2023</u></b>      | <b><u>2022</u></b>      |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| Årsavgifter bostad   | 1 251 144               | 1 223 550               |
| Årsavgifter kabel-tv | <u>71 448</u>           | <u>71 448</u>           |
| <b>SUMMA</b>         | <b><u>1 322 592</u></b> | <b><u>1 294 998</u></b> |

### **NOT NR 2**

#### **Övriga intäkter**

|                    | <b><u>2023</u></b>  | <b><u>2022</u></b> |
|--------------------|---------------------|--------------------|
| Påminnelseavgifter | 360                 | 240                |
| Elstöd             | 5 221               | 0                  |
| Eways              | 1 669               | 0                  |
| <b>SUMMA</b>       | <b><u>7 250</u></b> | <b><u>240</u></b>  |

**NOT NR 3**

**Driftskostnader**

|                              | <b><u>2023</u></b>    | <b><u>2022</u></b>    |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Fastighetsskötsel            | 126 426               | 118 260               |
| El                           | 31 266                | 38 515                |
| Fastighetsel, värme          | 187 369               | 172 673               |
| Vatten                       | 71 177                | 66 648                |
| Sophämtning                  | 44 172                | 48 996                |
| Fastighetsförsäkring         | 33 105                | 28 572                |
| Kabel TV                     | 71 644                | 71 804                |
| Förbrukningsinventarier      | 0                     | 3 195                 |
| Extern revisor               | 22 875                | 17 625                |
| Redovisningstjänster         | 45 944                | 43 756                |
| Övriga förvaltningskostnader | <u>17 810</u>         | <u>19 022</u>         |
| <b>SUMMA</b>                 | <b><u>651 788</u></b> | <b><u>629 066</u></b> |

**NOT NR 4**

**Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 2014.

Fastigheter med värdeår 2014 är befriade från kommunal fastighetsavgift t.o.m år 2029.

**NOT NR 5**

**Personalkostnader**

|                                       | <b><u>2023</u></b>   | <b><u>2022</u></b>   |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Arvoden till styrelse                 | 35 000               | 30 000               |
| Bilersättning                         | <u>1 400</u>         | <u>981</u>           |
| <b>SUMMA ARVODEN</b>                  | <b><u>36 400</u></b> | <b><u>30 981</u></b> |
| Sociala avgifter                      | <u>8 232</u>         | <u>6 822</u>         |
| <b>SUMMA Arvoden sociala avgifter</b> | <b><u>44 632</u></b> | <b><u>37 803</u></b> |

**NOT NR 6**

**Mässen 7**

|                             | <b><u>2023</u></b>       | <b><u>2022</u></b>       |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Taxeringsvärde</b>       | <b><u>42 600 000</u></b> | <b><u>42 600 000</u></b> |
| Byggnadsvärde               | 34 000 000               | 34 000 000               |
| Markvärde                   | <u>8 600 000</u>         | <u>8 600 000</u>         |
| <b>SUMMA TAXERINGSVÄRDE</b> | <b><u>42 600 000</u></b> | <b><u>42 600 000</u></b> |

**Fastighetens byggnadsvärde är uppdelat enligt följande:**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 34 000 000 | 34 000 000 |
| Lokaler  | 0          | 0          |

**Bokfört värde:**

|                                     | <b><u>2023</u></b>       | <b><u>2022</u></b>       |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Byggnader</b>                    | <b>42 865 000</b>        | <b>42 865 000</b>        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -4 498 778               | -3 969 510               |
| Årets avskrivningar                 | <u>-529 268</u>          | <u>-529 268</u>          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -5 028 046               | -4 498 778               |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENL. PLAN</b> | <b><u>37 836 954</u></b> | <b><u>38 366 222</u></b> |
| <b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>          | <b><u>37 836 954</u></b> | <b><u>38 366 222</u></b> |

**Bokfört värde:**

|                                     | <b>2023</b>   | <b>2022</b>    |
|-------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Laddstolpar</b>                  | 164 250       | 164 250        |
| Bidrag laddstolpar                  | -76 625       | 0              |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -5 475        | 0              |
| Årets avskrivningar                 | <u>-8 762</u> | <u>-5 475</u>  |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -14 237       | -5 475         |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENL. PLAN</b> | <u>73 388</u> | <u>158 775</u> |
| <b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>          | <u>73 388</u> | <u>158 775</u> |

**Container**

|                                     |               |          |
|-------------------------------------|---------------|----------|
|                                     | 49 499        | 0        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | 0             | 0        |
| Årets avskrivningar                 | <u>-2 479</u> | <u>0</u> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 479        | 0        |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENL. PLAN</b> | <u>47 009</u> | <u>0</u> |
| <b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>          | <u>47 009</u> | <u>0</u> |

**NOT NR 7**

**Övriga fordringar**

|                   | <b>2023</b>    | <b>2022</b> |
|-------------------|----------------|-------------|
| Kundfordringar    | 18 727         | 0           |
| Skattekonto       | 5 271          | 0           |
| Klientmedelskonto | <u>114 604</u> | <u>0</u>    |
| <b>SUMMA</b>      | <u>138 602</u> | <u>0</u>    |

De avgifter och hyror för januari 2024 som har förfallit för betalning per 31 december visas fr.o.m i år som en fordran.

**NOT NR 8**

**Förutbet.kost. /Uppl. Intäkter**

|                        | <b>2023</b>   | <b>2022</b>   |
|------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring | 11 539        | 10 028        |
| Telia bredband/tv      | 11 941        | 11 941        |
| Eways molntjänst       | 4 180         | 4 180         |
| Bostadsrätterna        | 4 880         | 4 880         |
| Botkyrka kommun        | 5 542         | 0             |
| Mediator               | 12 606        | 0             |
| Upplupen intäktsränta  | <u>4 899</u>  | <u>0</u>      |
| <b>SUMMA</b>           | <u>55 587</u> | <u>31 029</u> |

**NOT NR 9**

**Skulder kreditinstitut**

|                                                                      | <b>Räntejust.</b> | <b>Ränta</b> | <b>Skuld</b>      |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|-------------------|
| Swedbank                                                             | 2025-01-24        | 1,24%        | 3 490 000         |
| Swedbank                                                             | 2024-05-24        | 1,22%        | 4 345 000         |
| Swedbank                                                             | 2025-01-24        | 1,24%        | 4 607 500         |
| Swedbank                                                             | 2026-11-25        | 1,40%        | 4 442 500         |
| <b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>                                           |                   |              | <u>16 885 000</u> |
| Kortfristig del av fastighetslån - lån som förfaller nästkommande år |                   |              | -4 345 000        |
| Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering              |                   |              | <u>-160 000</u>   |
| <b>SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER</b>                                |                   |              | <u>4 505 000</u>  |
| <b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>                                |                   |              | <u>12 380 000</u> |

**NOT NR 10**

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar

| <b><u>2023</u></b> | <b><u>2022</u></b> |
|--------------------|--------------------|
| 19 210 000         | 19 210 000         |

**NOT NR 11**

**Upplupna kostnader**

Upplupna räntekostnader

**2023**                      **2022**

Södertöms Fjärrvärme

30 519                      30 881

Södertöms Fjärrvärme

14 904                      12 546

Ber revisorsarvode

27 657                      26 549

**20 000**                      **17 000**

**SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER**

**93 080**                      **86 976**

**NOT NR 12**

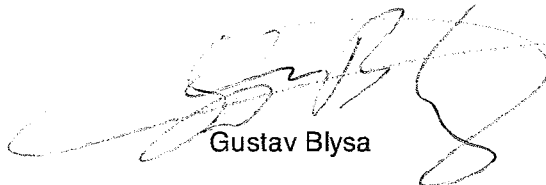
**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har skett från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande av årsredovisningen.

Tullinge 2024-03-06



Kurt Uusitalo  
Ordförande



Gustav Blysa



Güllü Karan



Johan Karlsson

**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den 2024-03-26



Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Flygaren BoKlok

Org.nr 769626-6654

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flygaren BoKlok för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *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 de 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. De 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 och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Flygaren BoKlok för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### **Revisorns ansvar**

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

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

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

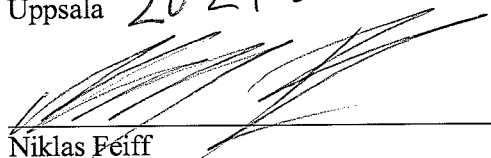
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Uppsala

2024-03-26



Niklas Feiff

Auktoriserad revisor