

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Flygeln 1

776400-1561

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Flygeln 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (SEK).

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	16

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1941. Nuvarande ekonomisk plan registrerades 1941 och nuvarande stadgar registrerades 2023.

Föreningen har sitt säte i Karlskoga.

Årets resultat är bättre än föregående år, tack vare bl a lägre underhållskostnader och ökade årsavgifter.

I resultatet ingår avskrivningar 380 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 358 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Flygeln 1, i Karlskoga kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 80 bostadsrätter. Byggnaderna är uppförda 1941. Fastighetens adress är Riksbyggevägen 2 A-B, 4 A-C, 6 A-B, 8 A-C, 10 A-B, 12 A-C, 14 A-B och 16 A-C i Karlskoga samt Riksbyggevägen 16 för garage- och förrådsbyggnaden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens försäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok mindre	2 rok större	Summa
16	32	32	80

### Dessutom tillkommer:

#### P-platser

84, varav 7 st är besöksplatser.

Total tomtarea: 4 120 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea: 3 304 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 20 120 000 kr

Fg års taxeringsvärde 20 120 000 kr

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 188 tkr och planerat underhåll för 2 071 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp, eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 979 tkr per år (senast uppdaterad 2023-01-30), som motsvarar en kostnad på 599 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 19 785 tkr (senast uppdaterad 2023-01-30). Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 979 tkr (599 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 979 tkr (599 kr/m<sup>2</sup>).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

<u>Beskrivning</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Underhåll	2010	Byte värmevxl samt kallvattensrör
Underhåll	2014	Trapphusrenovering
Underhåll	2015	Förvärv Flygeln 2 + 3, 2 776 m <sup>2</sup>
Underhåll	2018	Uppförande av garage- och förrådsbyggnad
Underhåll	2019	Återställning mark vid nybyggnation.
Underhåll	2021	Stamrenovering (relining)
Underhåll	2022	Takbyte 4 hus med solpaneler på 4 hus
Underhåll	2023	Takbyte 4 hus samt p-plats med laddstation elbil

#### Årets utförda underhåll

<u>Beskrivning</u>	<u>Belopp</u>
Takbyte 4 hus	2 071 tkr

#### Kommande underhåll

<u>Beskrivning</u>	<u>År</u>	<u>Belopp</u>
--------------------	-----------	---------------

Inga nya projekt för att utvärdera lånekostnad mot investering i nya tak med solceller.



Efter senaste årsstämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat tom ordinarie stämma</b>
Anders Eklund	Ordförande	2025
Susanne Aureliusson	Vicevärd	2025
Jauko Kilpelainen	Vice ordförande	2024
Karin Andersson	Sekreterare	2024
Camilla Collin	Styrelseledamot	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat tom ordinarie stämma</b>
Merja Keithä	Suppleant	2024
Stefan Kahlin	Suppleant	2024
Ariel Melin	Suppleant	2024
Rafael Melin	Suppleant	2024

**Revisorer och övriga funktionärer**

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Mandat tom ordinarie stämma</b>
KPMG AB Auktoriserad revisor	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat tom ordinarie stämma</b>
Gösta Pettersson	2024
Börje Karlsson	2024

Föreningen tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen beslutade om höjning av årsavgift med 6 % från 2023-01-01.  
Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 977 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen bytte namn till Brf Flygeln 1 samt föreningsstadgar i samband med detta under 2023.

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

**Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 79 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 80 antal personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 80 bostadsrätter placerade (föregående år 80 st).

Föreningen har haft två anställda under året, som städade trappor och tvättstugor. Föreningen har även under året betalat ut ersättning för gräsklippning, gårdsstädning, snöskottning samt för årets städdagar på våren och hösten, som haft god uppslutning. Då december var en kall och snörik månad, så blev plogning och sandning som utförs av LBC kostsamt. Solcellerna har gett en minskning av elkostnaderna och såld el har gett lite inkomster. En lägenhetsbrand i hus nr 8 har reparerats.



## Flerårsöversikt i (tkr)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	3 648	3 422	3 303	3 188	3 086
Resultat efter finansiella poster	-1 737	-2 519	-1 587	280	132
Soliditet (%)	11	19	41	48	45
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	977				
Sparande kr/m <sup>2</sup>	223				
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 809				
Räntekänslighet %	3,80				
Energikostnad kr/m <sup>2</sup>	365				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88				

## Förändringar i eget kapital

<u>Eget kapital</u>	<u>Bundet</u>	<u>Bundet</u>	<u>Bundet</u>	<u>Fritt</u>	<u>Fritt</u>
	<u>Medlems- insatser</u>	<u>Uppskriv- ningsfond</u>	<u>Fond yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>240 230</b>	<b>6 270 600</b>	<b>0</b>	<b>-485 398</b>	<b>-2 519 102</b>
Resultatdisp enl föreningsstämman; Reservering underhållsfond			1 978 500	-2 519 102	2 519 102
Ianspråkstagande av underhållsfond			-1 978 500	1 978 500	
Avskrivning av uppskriven tillg.		-179 160		179 160	
Årets resultat					-1 737 341
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>240 230</b>	<b>6 091 440</b>	<b>0</b>	<b>-2 825 340</b>	<b>-1 737 341</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 183 660
Årets resultat	-1 737 341
Årets fondavsättning	-1 978 500
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 978 500
<b>Summa</b>	<b>-4 921 001</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>0</b>
	<b>-4 921 001</b>

## Upplysning om förlust

Brf Flygeln 1 har redovisat en förlust under 2023, som är ett resultat av investeringen i solceller och takbytet som skedde åren 2022-2023. Föreningen höjde årsavgifterna senast 2023-01-01 för att möta upp ökade lånekostnader och räntor och det budgeterade resultatet för 2024 påvisar en vinst.

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

## RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 648 258	3 422 034
Övriga ersättningar och intäkter		88 549	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 736 807</b>	<b>3 422 034</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-2 393 808	-2 927 405
Taxebundna kostnader	4	-1 298 234	-1 447 734
Övriga fastighetskostnader/externa kostnader	5	-522 520	-599 469
Personalkostnader	6	-434 872	-371 304
Av- och nedskrivning av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-379 627	-373 647
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 029 061</b>	<b>-5 719 558</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 292 254</b>	<b>-2 297 525</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultatet från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 426	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-451 514	-221 625
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-445 088</b>	<b>-221 577</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 737 341</b>	<b>-2 519 102</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 737 341</b>	<b>-2 519 102</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 737 341</b>	<b>-2 519 102</b>

---

**BALANSRÄKNING**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	13 700 822	14 038 965
Inventarier, verktyg och installationer	8	14 850	26 436
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 715 672</b>	<b>14 065 401</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	0	1
Andra långfristiga fordringar	10	1 500	1 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 500</b>	<b>1 501</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 717 172</b>	<b>14 066 902</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		650 114	635 878
Övriga fordringar		101 300	69 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 381	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>755 795</b>	<b>705 580</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 286 602	3 560 203
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 286 602</b>	<b>3 506 203</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 042 397</b>	<b>4 265 783</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 759 571</b>	<b>18 332 685</b>

*U. J.*



---

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget Kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		240 230	240 230
Uppskrivningsfond		6 091 440	6 270 600
Fond för yttre underhåll		0	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 331 670</b>	<b>6 510 830</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-2 825 340	-485 398
Årets resultat		-1 737 341	-2 519 102
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 562 681</b>	<b>-3 004 500</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 768 989</b>	<b>3 506 330</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	12 256 145	12 850 846
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 256 145</b>	<b>12 850 846</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	329 104	231 307
Leverantörsskulder	12	143 204	592 381
Skatteskulder	13	4 137	9 299
Övriga skulder	14	6 915	6 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 251 077	1 135 920
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 734 437</b>	<b>1 975 508</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 759 571</b>	<b>18 332 685</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 560 203</b>	<b>710 311</b>
Resultat efter finansiella poster *	-1 737 341	-2 519 102
<i>*Not Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen</i>		
<b>Justeringar av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	379 627	373 647
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivning	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>-1 357 714</b>	<b>-2 145 455</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 215	-81 241
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-241 072	384 267
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-1 649 001</b>	<b>-1 842 429</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-29 900	-1 080 000
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-29 900</b>	<b>-1 080 000</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital		
Ökning (-), minskning (+) långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+), minskning (-) långfristiga skulder	-594 701	5 772 321
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-594 701</b>	<b>5 772 321</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 273 602</b>	<b>2 849 892</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 286 602</b>	<b>3 560 203</b>

## NOTER

### Not 1. Redovisnings och värderingsprinciper

#### *Allmänna upplysningar*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### *Avskrivningar*

Tillämpade avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2
Solpaneler	4
<i>Mark är inte föremål för avskrivningar.</i>	
Inventarier, verktyg och installation	10-20

Inventarier med livslängd 5 år, har en avskrivning med 20 %.  
Inventarier med livslängd 10 år, har en avskrivning med 10 %.

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

##### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen

##### Årsavgift kr/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta

Årsavgifterna divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

##### Sparande kr/m<sup>2</sup>

Justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. Justerat resultat beräknas enligt följande: årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

##### Skuldsättning kr/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta

De räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

##### Räntekänslighet %

Dividera föreningens räntebärande skulder på balansdagen med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

##### Energikostnad kr/m<sup>2</sup>

Dividera bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

##### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.



## Not 2. Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgift, bostäder	3 226 501	2 992 589
Hyror, förråd	3 000	4 500
Hyror, p-plats	151 000	131 488
Kabel-TV	123 840	124 081
Lägenhetsel	124 830	120 985
Fakturerade kostnader	11 586	48 391
Försäljning el solceller och laddstolpe	7 502	0
<b>Summa</b>	<b>3 648 258</b>	<b>3 422 034</b>

## Not 3. Fastighetsskötsel

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Yttre skötsel, vinter	115 669	49 052
Yttre skötsel, sommar	6 824	2 226
Rep garage/p-platser	21 201	36 091
Rep bostäder	83 670	74 209
Rep gem utrymmen	58 502	100 444
Rep och underhåll, tvättstuga	15 187	65 900
Rep fönster	9 364	0
Bevakningskostnader	8 307	5 172
Städ, material	4 507	1 374
Underhåll gem utrymmen	0	183 561
Underhåll tak	2 070 577	2 409 376
<b>Summa</b>	<b>2 393 808</b>	<b>2 927 405</b>

## Not 4. Taxebundna kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	365 490	605 977
Fjärrvärme	635 216	577 619
Vatten	204 042	179 634
Avfallshantering	93 486	84 504
<b>Summa</b>	<b>1 298 234</b>	<b>1 447 734</b>

### Not 5. Övriga fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Försäkringspremier	106 194	83 954
Kabel-TV-avgift	156 978	142 562
Fastighetsskatt	55 833	60 360
Övriga externa kostnader	50 255	156 402
Serviceavtal	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Ersättning revisor	15 625	15 625
Redovisningskostnader	129 465	136 500
Självrisker vid skada	0	0
Övriga förvaltningskostnader	8 170	4 066
<b>Summa</b>	<b>522 520</b>	<b>599 469</b>

### Not 6. Personalkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelse	132 256	116 400
Övriga anställda	203 086	202 140
Sociala kostnader	99 530	52 764
<b>Summa</b>	<b>434 872</b>	<b>371 304</b>

### Not 7. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Ingående anskaffningsvärden	10 490 768	9 432 368
Förändring anskaffningsvärden	-	-
Inköp	29 900	1 058 400
Utgående anskaffningsvärden	10 520 668	10 490 768
Ingående avskrivningar	-2 722 405	-2 539 504
Förändring av avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-188 881	-182 901
Utgående avskrivningar	-2 911 286	-2 722 405
Ingående uppskrivningar	6 270 600	6 449 760
Förändring av uppskrivning	-	-
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-179 160	-179 160
Utgående uppskrivningar	6 091 440	6 270 600
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>13 700 822</b>	<b>14 038 965</b>
Byggnader	10 499 822	10 837 965
Mark	3 201 000	3 201 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	20 120 000	20 120 000
Lokaler	0	0
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>20 120 000</b>	<b>20 120 000</b>
varav byggnader	16 000 000	16 000 000
varav mark	4 120 000	4 120 000

**Not 8. Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Ingående anskaffningsvärden	499 434	499 434
Årets anskaffning	0	0
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>499 434</b>	<b>499 434</b>
Akkumulerade avskrivningar	-472 998	-461 412
Årets avskrivningar	-11 586	-11 586
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-484 584</b>	<b>-472 998</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>14 850</b>	<b>26 436</b>

**Not 9. Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde, andelar Riksbyggen	0	1
Utgående anskaffningsvärde, andelar Riksbyggen	0	1

**Not 10. Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden *	1 500	1 500
Utgående anskaffningsvärden	1 500	1 500
<i>*Parabolantenn</i>		



**Not 11. Övriga skulder kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristig skuld	10 461 361	7 082 153
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder	2 123 888	0
Nya lån	0	6 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-256 260	-231 307
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>12 328 989</b>	<b>12 850 846</b>

Långgivare	Ränta	Villkorsändring	Ing skuld	Nya/omsatta lån	Årets amort	Utg. Skuld
SHB	4,54 %	2028-06-01	407 970		11 180	396 790
SHB	4,97 %	2026-10-30	638 283		215 568*	422 715
SHB	1,69 %	2024-10-30	690 212		14 684	675 528
SHB	1,68 %	2024-12-01	345 920		7 360	338 560
SHB	1,80 %	2025-01-30	446 780		10 096	436 684
SHB	1,80 %	2025-01-30	1 434 136		33 944	1 400 192
SHB	1,72 %	2026-04-30	668 242		15 364	652 878
SHB	1,72 %	2026-04-30	657 210		15 108	642 102
SHB	1,76 %	2026-12-01	680 000		17 000	663 000
SHB	5,65 %	2024-01-02	1 128 400 (KB)		18 600	1 109 800
SHB	4,45 %	2027-09-01	2 992 500		69 000	2 923 500
SHB	4,45 %	2032-09-01	2 992 500		69 000	2 923 500

**Summa** 13 082 153 478 304 12 585 249  
(\*Extraamortering 200 000 kr 2023)

**Not 12. Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Förskott från kunder	-9 766	-13 770
Leverantörsskulder	152 970	606 151
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>143 204</b>	<b>592 381</b>

**Not 13. Skatteskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	4 111	8 638
Beräknad särskild löneskatt	26	661
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>4 137</b>	<b>9 299</b>

---

**Not 14. Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Personalskatt	3 768	3 717
Lagstadgade sociala avgifter	3 147	2 884
<b>Summa</b>	<b>6 915</b>	<b>6 601</b>

**Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	118 656	110 400
Beräknade upplupna lagstadgade soc avg	28 892	0
Upplupna avtalade soc avg	0	0
Upplupna räntekostnader	52 069	35 099
Förutbetalda intäkter/avgifter	913 880	868 181
Övr upplupna kostnader och förutbet intäkter	137 580	122 240
<b>Summa</b>	<b>1 251 077</b>	<b>1 135 920</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	13 612 000	13 612 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

**Not Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen**

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	5 917	0
Erlagd ränta	451 514	221 625

---

**Underskrifter**

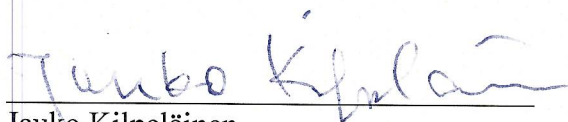
Karlskoga 2024-03-12



Anders Eklund  
Ordförande



Susanne Aureliusson  
Vicevärd



Jauko Kilpeläinen  
Vice ordförande



Karin Andersson  
Sekreterare



Camilla Collin  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-03  
KPMG AB



Magnus Gustafsson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Flygeln 1, org. nr 776400-1561

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flygeln 1 för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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.

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Flygeln 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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





## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöppande 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskoga 2024-05-03

KPMG AB



Magnus Gustafsson  
Auktoriserad revisor