

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Flygaren i Örebro
Org nr: 769632-7126

2023-01-01 – 2023-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilaga

Revisionsberättelse



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Flygaren i Örebro får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

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, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-11.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Upplysning om föregående årsrevision

KPMG reviderade inte föregående års årsredovisning. Det vill säga 2022 års årsredovisning.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fallskärmen 2. Fastigheten innehåller 81 lägenheter i ett flerbostadshus i 4-6 våningar samt 1 uthyrningslokal.

Byggnaderna är uppförda 2016. Fastighetens adresser är Gyrogatan 2 A-C och Termikgatan 43, 45 A-D.

Standard	Antal
Lägenheter	81 st
P-platser	39 st
Uthyrningslokal	1 st

Bostadsarea	5 126 m ²
Lokalyta	67 m ²
Tomtarea	2 849 m ²

Årets taxeringsvärde	141 593 000
Föregående års taxeringsvärde	141 593 000

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.



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 171 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhåll:

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 425 tkr (83 kr/m²), vilket är 0,3% av taxeringsvärdet och enligt föreningens stadgar.

Styrelsen föreslår stämman att avsätta samma belopp för nästa år.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Gyllander	Ordförande	2025
Tomas Wallstedt	Ledamot	2024
Rolf Malm	Ledamot	2024
Staffan Larsson	Ledamot	2024
Per-Olof Alkman	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Filip Stankovic	Tjänstgörande suppleant	2024
Camilla Strömberg	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisor	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jim Wahlström KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Alkman	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 128 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 126 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Årets resultat är +415 tkr och det är 610 tkr bättre än föregående år.

Jämförelsetalen för föregående år skiljer sig en del eftersom förening bytt ekonomisk förvaltare och detta har förändringar i redovisningen.

Den största anledningen till det förbättrade resultatet är att föreningen höjt årsavgifterna.

Senaste höjningen genomfördes 2023-08-01 med 14 procent.

Föreningen gjorde också en rejäl höjning av årsavgiften under 2022, då man höjde årsavgiften med 25% från och med 2022-10-01.

Föreningen har genom höjningarna kompenserat för ökade räntekostnader.

Styrelsen har haft 8 styrelsemöten under året, även några korta uppföljningsmöten vid särskilda behov. Vi har under året, sommaren 2023 låst 1 av föreningens lån på 1 år. Vi gjorde även en justering av månadsavgifterna i augusti med 14 % pga ökade räntekostnader till följd av ändrade lånevillkor på tidigare nämnt lån, samt även ökande övriga kostnader, som tex fjärrvärme.

Från januari månad tog Riksbyggen över den ekonomiska förvaltningen. Detta beror på att tidigare aktör, BoTrygg valt att sluta med dessa tjänster då dom fokuserar på förvaltning av sina egna hyresfastigheter. Vi har även en ny revisor för 2023 KPMG då tidigare revisor slutat.

Vi har under året också påbörjat, men ej slutfört 5 årsbesiktningen, den är slutförd i samtliga lägenheter, det som återstår är utomhus på fastigheten, samt källargolv inomhus.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 882	4 982	4 542	4 431	4 286
Resultat efter finansiella poster	415	-195	219	229	211
Soliditet %	70	69	69	69	69
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	89	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 044	864	-	-	-
Energikostnad kr/kvm*	179	227	-	-	-
Sparande kr/kvm*	371	254	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	11 806	11 939	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 961	12 095	-	-	-
Räntekänslighet %*	11,5	14,0	-	-	-

*Obligatoriska nyckeltal från och med 2023-01-01. Historik saknas på de nya nyckeltalen.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten och värme. El ingår inte.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	142 372 000	1 180 629	-126 010	-194 828
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		424 779	-424 779	
Disposition av föregående års resultat			-194 828	194 828
Årets resultat				415 365
Vid årets slut	142 372 000	1 605 408	-745 617	415 365

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-745 617
Årets resultat	415 365
Summa	-330 251

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att avsätta enligt stadgarna 0,3% av taxeringsvärdet	
Till fond för yttre underhåll	424 779
I ny räkning överföres	-755 030
Att balansera i ny räkning i kr	- 330 251

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 881 612	4 981 735
Övriga rörelseintäkter	Not 3	182 893	778
Summa rörelseintäkter		6 064 505	4 982 513
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 592 799	-2 019 404
Övriga externa kostnader	Not 5	-444 828	-242 289
Personalkostnader	Not 6	-63 256	-57 103
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 511 477	-1 511 476
Summa rörelsekostnader		-3 612 359	-3 830 272
Rörelseresultat		2 452 146	1 152 241
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	35 516	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 072 297	-1 347 080
Summa finansiella poster		-2 036 781	-1 347 069
Resultat efter finansiella poster		415 365	-194 828
Årets resultat		415 365	-194 828



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	199 463 915	200 954 936
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	43 202	63 658
Summa materiella anläggningstillgångar		199 507 117	201 018 594
Summa anläggningstillgångar		199 507 117	201 018 594
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		13 383	4 133
Övriga fordringar		100 903	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 543	195 324
Summa kortfristiga fordringar		183 829	199 465
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	6 780 930	5 298 991
Summa kassa och bank		6 780 930	5 298 991
Summa omsättningstillgångar		6 964 759	5 498 456
Summa tillgångar		206 471 876	206 517 050



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	142 372 000	142 372 000	
Fond för yttre underhåll	1 605 408	1 180 629	
Summa bundet eget kapital	143 977 408	143 552 629	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-745 616	-126 010	
Årets resultat	415 365	-194 828	
Summa fritt eget kapital	-330 251	-320 837	
Summa eget kapital	143 647 157	143 231 792	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	40 852 903	40 603 235
Övriga skulder		0	54 450
Summa långfristiga skulder		40 852 903	40 657 685
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	20 457 660	21 393 915
Leverantörsskulder		50 210	229 780
Skatteskulder		71 860	60 880
Övriga skulder		170 063	39 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 222 024	903 928
Summa kortfristiga skulder		21 971 816	22 627 574
Summa eget kapital och skulder		206 471 876	206 517 050



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	415 365	-194 828
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 511 477	1 511 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 926 842	1 316 648
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	15 636	197 077
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	226 048	351 730
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 168 527	1 865 455
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-686 587	-624 170
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-686 587	-624 170
Årets kassaflöde	1 481 940	1 241 285
Likvida medel vid årets början	5 298 991	4 057 705
Likvida medel vid årets slut	6 780 930	5 298 991

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning Not 12



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder*	5 078 608	4 043 744
Hyrer, lokaler inklusive f-skatt	144 516	125 220
Hyrer, garage	381 520	369 696
Övriga intäkter	2 088	57 666
Elavgift	274 880	385 409
Summa nettoomsättning	5 881 612	4 981 735

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Pantförskrivning och överlåtelseavgift	2 100	0
Andrahandsuthyrning	18 878	0
Försäkringsersättningar	1 293	0
Elstöd	153 605	0
Påminnelseavgift	1 800	0
Övriga rörelseintäkter	5 217	778
Summa nettoomsättning	182 893	778



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-170 792	-87 104
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-35 930	-35 930
Försäkringspremier	-63 458	-50 331
Digitala tjänster	-131 430	-115 186
Serviceavtal hissar	-26 150	-20 869
Sotning	-2 565	-7 030
Obligatoriska besiktningar hiss	-12 542	-5 918
Besiktning puts	-23 422	0
Bevakningskostnader	-17 154	-14 538
Snö- och halkbekämpning	-56 321	-12 180
Drift och förbrukning, övrigt	-1 075	-114 264
Vatten	-169 304	-152 210
Fastighetsel	-456 565	-764 891
Uppvärmning	-293 948	-245 446
Sophantering och återvinning	-130 396	-124 168
Fastighetsskötsel*	-1 747	-269 339
Summa driftskostnader	-1 592 799	-2 019 404

*Gällande fastighetsskötsel avtalet upphört under 2023.
Omklassificeringar har skett på grund av ny kontoplan

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration*	-399 279	-214 284
Arvode, yrkesrevisor	-14 711	-14 311
Övriga förvaltningskostnader	-4 869	0
Kreditupplysningar	-2 396	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 608	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 206	-7 920
Bankkostnader	-4 434	-4 818
Avgifter andrahandsuthyrning	-3 982	0
Övriga externa kostnader,	-344	-956
Summa övriga externa kostnader	-444 828	-242 289

*Nytt avtal 2023
Omklassificeringar har skett på grund av ny kontoplan

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-48 304	-47 600
Övriga personalkostnader	-5 000	0
Sociala kostnader	-9 952	-9 503
Summa personalkostnader	-63 256	-57 103



Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	34 858	0
Skattefria ränteintäkter	18	11
Övriga ränteintäkter	640	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35 516	11

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	147 089 787	147 089 787
Mark	60 300 212	60 300 212
Markinventarier, laddstolpar	201 234	201 234
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	207 591 233	207 591 233

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 613 803	-5 142 906
Markinventarier, laddstolpar	-22 494	-2 371
	-6 636 297	-5 145 277

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 470 898	-1 470 897
Årets avskrivning markanläggningar laddstolpar	-20 123	-20 123
	-1 491 021	-1 491 020

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	139 005 086	140 475 984
Mark	60 300 212	60 300 212
Markanläggningar laddstolpar	158 617	178 740

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	102 279	102 279
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	102 279	102 279
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-38 621	-18 165
	-38 621	-18 165
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-20 456	-20 456
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-59 077	-38 621
Restvärde enligt plan vid årets slut	43 202	63 658
Varav		
Inventarier och verktyg	43 202	63 658

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Fasträntekonto 1	2 000 000	0
Fasträntekonto 2	3 000 000	0
Transaktionskonto	1 780 930	5 298 991
Summa kassa och bank	6 780 930	5 298 991



Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	61 310 563	61 997 150
Nästa års amortering och kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 457 660	-21 393 915
Långfristig skuld vid årets slut	40 852 903	40 603 235

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,85%	2024-06-19	20 644 911	0	187 251	20 457 660
SWEDBANK	3,35%	2025-06-18	20 644 911	0	249 668	20 395 243
SWEDBANK	3,34%	2027-06-23	20 707 328	0	249 668	20 457 660
Summa			61 997 150	0	686 587	61 310 563

*Senast kända räntesatser

Lån med villkorsändringsdag 2024-06-19 redovisas som kortfristig del i årsredovisningen.

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	65 119 000	65 119 000

Not 12 Erlagd och erhållen ränta under året

	2023-12-31	2022-12-31
Erlagd ränta	-1 965 772	-1 110 559
Erhållen ränta	35 516	11

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsen har lämnat signering digitalt

Lars Gyllander

Staffan Larsson

Tomas Wallstedt

Rolf Malm

Filip Stankovic

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt

KPMG AB

Jim Wahlström
Auktoriserad revisor



Bostadsrättsföreningen Flygaren i Örebro

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF Flygaren i Örebro i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verification

Transaction 09222115557519231179

Document

Årsredovisning 2023-12-31 Brf Flygaren i Örebro
Main document
19 pages
Initiated on 2024-06-05 09:56:59 CEST (+0200) by
Susanne Wallin (SW)
Finalised on 2024-06-05 15:02:27 CEST (+0200)

Initiator

Susanne Wallin (SW)
Riksbyggen
susanne.wallin@riksbyggen.se

Signatories

Lars Gyllander (LG)
lars.gyllander@thermia.com



The name returned by Swedish BankID was "Lars Orvar
Gyllander"
Signed 2024-06-05 10:03:52 CEST (+0200)

Staffan Larsson (SL)
staffan.larsson@thomasbetong.se



The name returned by Swedish BankID was "STAFFAN
LARSSON"
Signed 2024-06-05 12:24:15 CEST (+0200)

Tomas Wallstedt (TW)
tomas@tiwa.se



The name returned by Swedish BankID was "TOMAS
INGVAR WALLSTEDT"
Signed 2024-06-05 12:41:52 CEST (+0200)

Rolf Malm (RM)
porscheroffe@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ROLF
MALM"
Signed 2024-06-05 11:35:06 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557519231179

Filip Stankovic (FS)
filip.stankovic@live.se



The name returned by Swedish BankID was "Filip Stankovic"
Signed 2024-06-05 14:38:12 CEST (+0200)

Jim Wahlström (JW)
jim.wahlstrom@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "Jim Erik Wahlström"
Signed 2024-06-05 15:02:27 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flygaren i Örebro, org. nr 769632-7126

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flygaren i Örebro 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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 5 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- 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 Bostadsrättsföreningen Flygaren i Örebro 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Örebro den

KPMG AB

Jim Wahlström

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Jim Erik Wahlström

Auktoriserad revisor

Serienummer: ad44be80047404[...]dc87776548d41

IP: 78.71.xxx.xxx

2024-06-05 13:03:17 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>