



Välkommen till årsredovisningen för Brf Friflygaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Järfälla.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-10.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Barkarby 2:36	2014	Järfälla

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014-2016 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2016

Föreningen har 125 bostadsrätter om totalt 7 900 kvm och 2 lokaler om 209 kvm. Byggnadernas totalyta är 10425 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ali Reza Rahnama	Ordförande
Anna Ho	Styrelseledamot
Frida Helena Eriksson	Styrelseledamot
George Tan Ivanovitch	Styrelseledamot
Zaidoon Basim Jabbar	Styrelseledamot
Marianne Åkerström	Suppleant

Valberedning

Linn Eriksson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Lennart Victor Lindelöf Auktoriserad revisor R3 Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Sedumtak har lagts om i hela fastigheten. Garanti belastar inte föreningen ekonomiskt.
- 2019** ● Under november 2019 öppnades ett eget miljörum för BRF medlemmar.
- 2020** ● OVK - obligatorisk ventilationskontroll.
Stamspolning.
- 2021** ● Reparation av hiss.
Återställning/underhåll entrepartier i trä.
- 2022** ● OVK besiktning samt ventkontroll & injustering - gjordes i samband med 5 -års besiktningen.
- 2023** ● Uppdaterad och genomarbetad underhållsplan.

Planerade underhåll

- 2025** ● OVK, avloppsspölning, brandtätning, enklare åtgärder & underhåll.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk Förvaltning	Renew Service AB
Trädgårdsskötsel	Tingvalla Mark AB

Övrig verksamhetsinformation

Under det gångna året har styrelsen fortsatt att arbeta engagerat och målinriktat för att säkerställa föreningens långsiktiga hållbarhet och trivsel. Fokus har legat på ekonomisk stabilitet, underhållsplanering och förbättringar av boendemiljön.

En viktig del av styrelsens arbete har varit att säkerställa en sund ekonomisk förvaltning genom noggrann uppföljning och analys av föreningens ekonomiska resultat i förhållande till budgeten. För att trygga föreningens framtid har vi genomfört kostnadseffektiva åtgärder och en översyn av medlemsavgifterna, så att de fortsatt speglar föreningens behov och utveckling.

Utöver det ekonomiska arbetet har styrelsen även drivit förbättringsprojekt för att modernisera och utveckla föreningens gemensamma resurser. Vi har tecknat avtal som säkerställer att samtliga parkeringsplatser kommer att ha tillgång till elstolpar för laddning av elbilar, vilket är ett steg mot en mer hållbar och modern boendemiljö.

Genom detta fortsatta arbete strävar vi efter att skapa en trygg och trivsamt boendemiljö för våra medlemmar, både nu och i framtiden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-06-01 med 15%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 177 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 175 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 064 585	8 672 195	7 943 949	7 897 075
Resultat efter fin. poster	-437 863	-238 652	-265 361	-855 799
Soliditet (%)	73	73	72	72
Yttre fond	6 555 954	5 755 954	4 179 385	3 668 416
Taxeringsvärde	243 519 000	243 519 000	182 144 000	182 144 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	856	800	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,7	74,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 730	13 981	14 233	14 485
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 577	10 771	10 965	11 159
Sparande per kvm totalyta, kr	249	263	263	232
Elkostnad per kvm totalyta, kr	84	64	55	63
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	69	51	43	49
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	29	29	36
Energikostnad per kvm totalyta, kr	190	144	127	148
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,26	1,94	-	-
Räntekänslighet (%)	16,04	17,48	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 735 597 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Upplysning vid förlust

Negativt resultat beror på avskrivning.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Dispositionering av föregående års resultat	Dispositionering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	296 010 000	-	-	296 010 000
Upplåtelseavgifter	13 730 000	-	-	13 730 000
Fond, yttre underhåll	5 755 954	-	800 000	6 555 954
Balanserat resultat	-10 332 576	-238 652	-800 000	-11 371 229
Årets resultat	-238 652	238 652	-437 863	-437 863
Eget kapital	304 924 725	0	-437 863	304 486 862

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 571 228
Årets resultat	-437 863
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-800 000
Totalt	-11 809 091
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	-
Balanseras i ny räkning	-11 809 091

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 064 585	8 672 195
Övriga rörelseintäkter	3	12 204	7 261
Summa rörelseintäkter		9 076 789	8 679 456
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 449 694	-3 139 347
Övriga externa kostnader	8	-431 518	-509 318
Personalkostnader	9	-156 385	-107 106
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 983 464	-2 983 464
Summa rörelsekostnader		-7 021 061	-6 739 236
RÖRELSERESULTAT		2 055 728	1 940 220
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 476	19 963
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 516 067	-2 198 835
Summa finansiella poster		-2 493 591	-2 178 872
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-437 863	-238 652
ÅRETS RESULTAT		-437 863	-238 652

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	410 266 799	413 250 263
Summa materiella anläggningstillgångar		410 266 799	413 250 263
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		410 266 799	413 250 263
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		211 750	157 521
Övriga fordringar	12	5 957 924	5 159 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	91 902	0
Summa kortfristiga fordringar		6 261 576	5 316 581
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 261 576	5 316 581
SUMMA TILLGÅNGAR		416 528 375	418 566 844

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		309 740 000	309 740 000
Fond för yttre underhåll		6 555 954	5 755 954
Summa bundet eget kapital		316 295 954	315 495 954
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 371 229	-10 332 576
Årets resultat		-437 863	-238 652
Summa fritt eget kapital		-11 809 092	-10 571 229
SUMMA EGET KAPITAL		304 486 862	304 924 725
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	93 790 520	92 545 500
Övriga långfristiga skulder		73 076	73 076
Summa långfristiga skulder		93 863 596	92 618 576
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	16 472 140	19 739 300
Leverantörsskulder		418 605	278 793
Skatteskulder		270 380	270 380
Övriga kortfristiga skulder		87 398	83 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	929 394	651 671
Summa kortfristiga skulder		18 177 917	21 023 543
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		416 528 375	418 566 844

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 055 728	1 940 220
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 983 464	2 983 464
	5 039 192	4 923 684
Erhållen ränta	22 476	19 963
Erlagd ränta	-2 516 067	-2 198 835
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 545 601	2 744 812
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-192 760	71 874
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	421 534	-250 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 774 375	2 566 241
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 022 140	-2 022 140
Depositioner	0	73 076
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 022 140	-1 949 064
ÅRETS KASSAFLÖDE	752 235	617 177
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 037 228	4 420 050
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 789 463	5 037 228

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Friflygaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 244 463	5 741 958
Hysesintäkter lokaler, moms	721 044	677 278
Hysesintäkter garage	806 622	777 252
Hysesintäkter förråd	229 623	214 284
Deb. fastighetsskatt, moms	139 252	141 433
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-19 704
Varmvatten, moms	348 527	393 272
El, moms	506 527	581 512
Uppvärmning, moms	16 181	14 528
Övriga intäkter	0	65 000
Pantsättningsavgift	19 911	22 575
Överlåtelseavgift	21 015	24 737
Administrativ avgift, moms	392	0
Administrativ avgift	196	0
Andrahandsuthyrning	14 340	12 921
Vidarefakturerade kostnader	-2 444	3 762
Vidarefakturerade kostnader, moms	-1 065	21 387
Öres- och kronutjämnning	1	0
Summa	9 064 585	8 672 195

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Fakturerade kostnader	0	-5 942
Övriga intäkter	12 204	13 203
Summa	12 204	7 261

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	115 282	132 567
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 824	14 537
Fastighetsskötsel gård enl avtal	76 472	86 743
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	14 516
Städning enligt avtal	104 187	125 660
Hissbesiktning	8 954	8 619
Brandskydd	0	1 785
Gårdkostnader	229	1 001
Gemensamma utrymmen	1 222	0
Sophantering	0	1 165
Garage/parkering	0	18 237
Snöröjning/sandning	44 790	58 367
Serviceavtal	26 762	30 717
Förbrukningsmaterial	0	18 532
Summa	389 723	512 445

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entré	0	11 415
Dörrar och lås/porttele	20 199	26 906
VVS	0	110 616
Värmeanläggning/undercentral	7 641	0
Ventilation	35 170	12 679
Elinstallationer	10 310	16 150
Hissar	106 161	109 225
Vattenskada	122 088	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	40 353
Summa	301 569	327 345

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	875 038	664 623
Uppvärmning	719 060	531 695
Vatten	390 253	302 592
Sophämtning/renhållning	344 058	310 259
Summa	2 328 409	1 809 168

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	92 420	100 877
Självrisk	2 610	0
Bredband	199 774	254 322
Fastighetsskatt	135 190	135 190
Summa	429 994	490 389

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	5 525	1 968
Tele- och datakommunikation	102 904	74 002
Juridiska åtgärder	48 074	0
Inkassokostnader	5 906	3 943
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	9	0
Revisionsarvoden extern revisor	36 064	35 754
Styrelseomkostnader	140	0
Föreningskostnader	10 355	6 086
Förvaltningsarvode enl avtal	157 006	213 772
Överlåtelsekostnad	18 593	35 311
Pantsättningskostnad	21 679	23 550
Administration	18 424	67 883
Konsultkostnader	6 840	41 340
Föreningsavgifter	0	5 710
Summa	431 518	509 318

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	119 000	81 500
Arbetsgivaravgifter	37 385	25 606
Summa	156 385	107 106

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 512 430	2 201 301
Kostnadsränta skatter och avgifter	3 637	1 464
Övriga räntekostnader	0	-3 930
Summa	2 516 067	2 198 835

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	433 140 000	433 140 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	433 140 000	433 140 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 889 737	-16 906 273
Årets avskrivning	-2 983 464	-2 983 464
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 873 201	-19 889 737
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	410 266 799	413 250 263
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>134 794 000</i>	<i>134 794 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	199 000 000	199 000 000
Taxeringsvärde mark	44 519 000	44 519 000
Summa	243 519 000	243 519 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	158 240	108 082
Klientmedel	0	10 221
Övriga kortfristiga fordringar	10 221	13 750
Transaktionskonto	4 719 163	3 958 833
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	5 957 924	5 159 060

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 771	0
Förutbet försäkr premier	18 485	0
Förutbet bredband	67 628	0
Förutbet förvaltning	3 307	0
Upplupna intäkter	711	0
Summa	91 902	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-03-30	2,19 %	15 450 000	15 450 000
Handelsbanken	2027-03-30	2,59 %	15 450 000	15 450 000
Handelsbanken	2026-03-30	3,79 %	15 295 500	15 295 500
Handelsbanken	2028-06-30	3,20 %	15 450 000	15 450 000
Handelsbanken	2028-06-30	3,20 %	2 267 160	4 289 300
Handelsbanken	2031-03-30	1,54 %	15 450 000	15 450 000
Handelsbanken	2030-03-01	1,83 %	15 450 000	15 450 000
Handelsbanken	2032-03-01	1,99 %	15 450 000	15 450 000
Summa			110 262 660	112 284 800
Varav kortfristig del			16 472 140	19 739 300

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 107 995 500 kr.

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

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	10 564	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	6 109	0
Uppl kostn el	103 766	0
Uppl kostnad Värme	79 618	0
Uppl kostnad Sophämtning	6 590	0
Förutbet hyror/avgifter	722 747	651 671
Summa	929 394	651 671

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	123 600 000	123 600 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelse har inträffat efter räkenskapsåret.

Underskrifter

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

Järfälla

Ali Reza Rahnama
Ordförande

Anna Ho
Styrelseledamot

Frida Helena Eriksson
Styrelseledamot

George Tan Ivanovitch
Styrelseledamot

Zaidoon Basim Jabbar
Styrelseledamot

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

Victor Lindelöf
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.03.2025 13:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 24.03.2025 09:57

DOCUMENT ID:

Sy4QtRq03kg

ENVELOPE ID:

H1XtC9R3yl-Sy4QtRq03kg

DOCUMENT NAME:

Brf Friflygaren, 769628-9532 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA HO tnhi@live.se	Signed Authenticated	24.03.2025 14:55 24.03.2025 11:41	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.235.231
2. George Tan Ivanovitch jg.ivanovitch@gmail.com	Signed Authenticated	24.03.2025 15:04 24.03.2025 15:03	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.215.214
3. Frida Helena Eriksson frida3riksson92@gmail.com	Signed Authenticated	24.03.2025 15:24 24.03.2025 15:23	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.151
4. Zaidoon Basim Jabbar zaidoon.friflygare@gmail.com	Signed Authenticated	24.03.2025 15:32 24.03.2025 15:31	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.236.173
5. ALI REZA RAHNAMA alrahna@outlook.com	Signed Authenticated	26.03.2025 12:12 26.03.2025 12:10	eID Low	Swedish BankID IP: 167.220.196.121
6. Lennart Victor Lindelöf victor.lindelof@r3gbg.se	Signed Authenticated	26.03.2025 13:52 26.03.2025 13:51	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.186.130

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Friflygaren
Org.nr. 769628-9532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Friflygaren för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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 Friflygaren för år 2024 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Victor Lindelöf

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.03.2025 13:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.03.2025 09:57

DOCUMENT ID:

HyGQYAqC3ye

ENVELOPE ID:

r1x7tA9RnJg-HyGQYAqC3ye

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 - BRF Friflygaren.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lennart Victor Lindelöf	 Signed	26.03.2025 13:50	eID	Swedish BankID
victor.lindelof@r3gbg.se	Authenticated	26.03.2025 13:50	Low	IP: 195.178.186.130

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed