



ÅRSREDOVISNING 2024

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JAKTFLYGET

Flygarvägen 43, 175 69 Järfälla

Org.nr: 769624-6912

brfjaktflyget.se

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2025-05-28 kl 00:09. Revisorspåteckning adderades 2025-05-28 kl 14:10.
Signeringar via Accountec Byråportal.

Innehåll

Året i korthet	3
Förvaltningsberättelse	4
Föreningen	4
Byggnader och lokaler etc	4
Förvaltning	6
Underhåll och skötsel	7
Ekonomi	9
Årsredovisning	10
Upplysning vid förlust	10
Flerårsöversikt	11
Förändring eget kapital	11
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16
Underskrifter	21

År 2024 i korthet

2024 fortsatte att vara utmanande när det gäller ekonomin och kostnadsökningarna på grund av inflationen, ränteläget, ökade leverantörspriser samt underhållsbehov mm. Behov av en höjning av avgiften aviserades under våren och genomfördes under fjärde kvartalet. Under hösten började dock läget för föreningens ekonomi stabiliseras. Utöver att det allmänna ränteläget förbättrats vilket påverkat några av föreningens lån positivt har styrelsens konkurrensutsatt ett av föreningens lån och flyttat det till en ny bank till en lägre ränta.

I övrigt har styrelsen även konkurrensutsatt bland annat TV/bredband, den ekonomiska förvaltningen samt vinterunderhållet. I samtliga fall kommer vi behålla tidigare leverantörer, Ownit/Telenor, Fenix Ekonomi AB och MK Trädgård men med bättre och tydligare villkor. Arbetet med att fylla vakanser bland våra kommersiella lokaler har också fortsatt och vi välkomnade under året två nya lokalhyresgäster vilket bidrar till ökade intäkter.

Detta sammantaget innebär att årets resultat visar på tydliga förbättringar och föreningens likviditet är god. Styrelsen har därför genomfört en amorte-

ring på föreningens lån om 3 Mkr för att minska räntekostnaderna samt avser fortsätta att investera i åtgärder som kan öka intäkterna eller minska kostnaderna.

Under de senaste åren har föreningen tagit stora steg mot såväl ekologisk som ekonomisk hållbarhet genom installation av solceller, gemensam el (IMD) och laddstolpar. Projekten har finansierats med hjälp av ett lån på 6 Mkr och kommer bidra till att stärka föreningens kassaflöde. Solcellerna har i skrivande stund varit igång med full effekt i drygt ett år. Hittills har vi undvikit utsläpp av ca 214 ton koldioxid eller motsvarande plantering av 293 träd.

Under 2024 sålde föreningen en hyresrätt som bostadsrätt och ytterligare två hyresrätter har sagts upp under början av 2025 och avses säljas under 2025. Försäljningarna bidrar till att stärka föreningens kassa.

/styrelsen



Nyckeltal

Avgift ¹⁾

561 kr/kvm

Skuldsättning ²⁾

7 229 kr/kvm

Skuldsättning per br ³⁾

9 006 kr/kvm

Sparande ⁴⁾

-35 kr/kvm

Räntekänslighet ⁵⁾

16 %

Avgift/intäkt ⁶⁾

60 %

Nettoomsättning

12,6 Mkr

Resultat efter finansiella poster

- 4 156 845 kr

Tomträtt
nej ⁷⁾

Energikostnad ⁸⁾

273 kr/kvm

Omsättning lägenheter ⁹⁾

10 %

Hyreslägenheter ¹⁰⁾

18 st

Verksamhetslokaler

19 st

1) Årsavgift per bostadsrättsarea
2) Belåning per totalyta/uthyrningsbar area, (bostadsrätt, hyresrätt, lokaler och garage)
3) Belåning per bostadsrättsarea
4) Per totalyta/uthyrningsbar area (bostadsrätt, hyresrätt, lokaler och garage). -44 kr/kvm per bostadsrättsarea.
5) Lån/tot årsavgift (om hela ränteökningen skulle täckas genom avgiftshöjning utan andra intäktsökningar eller kostnadsbesparingar)
6) Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna
7) Föreningen äger marken
8) Kostnader för fjärrvärme, el och VA per totalyta/uthyrningsbar area, (br, hr, lokaler och garage). 314 kr/kvm per lägenhetsyta (br+hr).
9) Antal tillträden 2024 / antal lägenheter
10) Vid årskiftet 2024/2025

769624-6912

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jaktflyget i Järfälla, organisationsnummer 769624-6912, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari till och med den 31 december 2024.

Föreningen

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemmar

Föreningen hade 254 medlemmar den 31 december 2024.

Lägenhetsöverlåtelse och upplåtelser

Av föreningens lägenheter överläts 19 lägenheter under året. Vid årsskiftet 2024/2025 uppläts 18 lägenheter med hyresrätt. Under början av 2024 sålde föreningen en hyresrätt som bostadsrätt. Ytterligare två hyresrätter har sagts upp och avses säljas under 2025.

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman 2024 bestått av följande personer:

Stefan Lindholm, ledamot / ordförande

David Sigge, ledamot / kassör

David Saveros, ledamot / sekreterare / t f kassör

Robert Trzaska, ledamot / miljöansvarig

Svante Möller, ledamot / fastighetsansvarig

Christina Hinnelund, ledamot / kommunikation

Annika Nyblom, suppleant / parkeringsansvarig / tf kassör

Therese Ek, suppleant / trygghet och grannsamverkan

David Sigge avgick från styrelsen 31 mars 2024.

Revisor

Ordinarie revisor har varit Peter Åsheim, Allians Revision & Redovisning AB.

Valberedning

Valberedningen har sedan föreningsstämman bestått av Annica Carlsson och Enya Holesäter och Kent Åkesson.

Sammankallande har utsetts inom gruppen.

Styrelsens arbete

Styrelsen har haft 13 protokollförda styrelsemöten under 2024. Dessutom har styrelsen haft löpande arbetsmöten, informationsmöten, byggmöten och möten med konsulter, entreprenörer, myndigheter m.fl.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Byggnader och lokaler etc

Föreningens fastighetsinnehav

Föreningen förvärvade den 1 juli 2013 fastigheten, med fastighetsbeteckning Järfälla Barsbro 1:209 från Järfällabygdens Hus AB. Fastigheten omfattar 27 956 kvadratmeter mark i två skiften där det mindre skiftet består av en parkeringsplats nordost om Attackvägen.

Byggnaderna har adresser på Attackvägen, Jaktvägen och Flygarvägen. Den sammanlagda lägenhetsytan uppgår till 14 643 kvadratmeter,



769624-6912

varav 13 491 kvadratmeter bostadsrättsarea och 1 152 kvadratmeter hyresrättsarea (31/12 2024). Därtill finns lokaler med en sammanlagd lokalarea om ca 1 250 kvadratmeter och garage omfattande sammanlagt ca 900 kvadratmeter.

Bostadsbyggnader

Föreningen omfattar sju lamellhus med bottenvåning och tre bostadsvåningar med byggnadsår 1963. Byggnaderna har 27 trapphus och totalt 194 lägenheter. Föreningens lägenheter finns främst i de övre våningsplanen men även ett fåtal lägenheter i markplan med uteplatser. Källare under mark finns i ett par av husen. Lägenhetsstorlekarna fördelar sig på följande sätt:

- 1 rum och kök, 11 lägenheter
- 2 rum och kök, 21 lägenheter
- 3 rum och kök, 105 lägenheter
- 4 rum och kök, 42 lägenheter
- 5 rum och kök, 15 lägenheter

Föreningens lokaler

Föreningen har lägenhetsförråd, cykel- och barnvagnsrum och en föreningslokal. Det finns fyra tvättstugor, varav en grovtvättstuga.

Föreningen har 19 kommersiella lokaler i olika storlekar. Vid årsskiftet var en förrådslokal i källare vakant.

Styrelsen arbetar aktivt för att undvika vakanser samt med att undersöka möjligheten att hyra ut ytterligare lokaler som inte varit uthyrda tidigare. Att lokalerna fylls med hyresgäster är viktigt för trivselen och tryggheten i området samt förstärker föreningens ekonomi.

Verksamheter i föreningens lokaler som vänder sig till allmänheten är restaurang, kiosk, apotek, frisör, förskola, tandklinik, massagesalong och medicinsk fotvård. I övrigt finns bl a en möbelverkstad. Därutöver hyr Nobina AB en lokal på Flygarvägen 33 som rastlokal för Nobinas busschaufförer (SL). Nya hyresgäster 2024 är en konsthantverkare på Flygarvägen 29 och en byggfirma på Flygarvägen 27.

Kompletterande service finns i det intilliggande

Barkarby centrum, där det finns livsmedelsaffär, restaurang, vårdcentral mm.

Parkeringsplatser och garage

Föreningen har 106 parkeringsplatser. Elbilsladdare finns vid några av parkeringsplatserna. Sammanlagt finns sex laddare på tre platser på Flygarvägen och Jaktvägen. Tre av dessa hyrs ut till medlemmar och tre är så kallade öppna platser där vem som helst kan ladda sin bil. Ytterligare ett antal av parkeringsplatserna har eluttag för motorvärmare. Föreningen har också 59 varmgarage. Under 2024 har en motorcykelplats tillkommit och ytterligare några kan tillskapas vid behov.

Parkeringsplatserna upplåtes efter ansökan via





hemsidan. För fördelning av platser tillämpas föreningens parkeringspolicy.

Föreningen har ett avtal om parkeringsövervakning med APCOA.

Föreningslokalen

Föreningslokalen på Flygarvägen 35 kan lånas av boende i föreningen mot en avgift. Under året har lokalen målats om och nya stolar inhandlats. Nya regler vid uthyrning har också införts för att göra det enklare såväl för de som vill hyra och för styrelsen att sköta uthyrningen.

Avfallshantering

Föreningen har åtta fristående grupperingar med avfallsskåp utomhus för hushållsavfall och utsorterat matavfall. Under 2023 har antal kärl för restavfall minskats från fyra till tre per plats vilket verkar ha fungerat bra och medfört lägre hämtningskostnader för föreningen. Rengöring av kärl och skåp gjordes under året.

Genom ett avtal med Brf Barsbroparken har boende tillgång till grovsoprum vid Flygarvägen 14, där utöver källsortering även kan kastas lite större föremål. Det finns även en kommunal återvinningsstation vid Attackvägen.

TV och bredband

Fastigheten är ansluten till bredband via fiber. Uppkopplingen köper föreningen av Ownit. Från början av 2025 ingår bredband 750-1000 Mbit/s samt IP-telefoni.

Fastigheten är även till ansluten till kabel-TV-nät med Telenor som leverantör. I föreningens avtal med Telenor ingår tjänsten Telenor Stream som möjliggör för boende att se det mesta av tv-utbudet på smart-TV, dator, surfplatta eller mobil.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Betalningar, aviseringar och redovisning sköts av föreningens ekonomiska förvaltare Fenix Ekonomi AB, som dessutom administrerar överlåtelse, pantsättning, hyresfrågor mm.

Teknisk förvaltning

Seden i oktober 2023 sköts föreningens fastighetsskötsel av Fastighetsägarna AB. De har hand om löpande underhåll och skötsel av byggnaderna och utomhusmiljön. Parkskötsel och snöröjning sköts av MK trädgård.

Städning av gemensamma utrymmen skräpplockning i parken sköts av Smart Trappstäd AB. I början av 2023 tog HR Björkman AB över hanteringen av entrémattor.

Branschföreningar

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och



769624-6912

Fastighetsägarna. Genom medlemskapen får föreningen tillgång till professionell rådgivning, möjlighet att delta i kurser mm.

Brandsäkerhet

Regelbunden brandskyddsöversyn utförs av Fastighetsägarna Service som en del av det övergripande fastighetsunderhållet.

Trygghet och grannsamverkan

Föreningen är med i grannsamverkan mot brott och styrelsen har under början av 2025 satt upp nya grannsamverkansskyltar i området. Föreningen och alla boende har också möjlighet att ladda ner grannsamverkans-appen och ta del av information och aktuella händelser samt samverka med varandra för ökad trivsel och trygghet.

Information om föreningen

På föreningens webbplats, brfjaktflyget.se, kan man bl a anmäla sig till parkeringskön och följa arbetet i föreningen. Nyhetsbrev sätts regelbundet upp i trapphusen och publiceras på föreningens webbplats.

För att tydliggöra vilka trivselregler som gäller i området har en medlemsfolder tagits fram och finns tillgänglig på hemsidan.

Aktiviteter för boende i föreningen

Fixardagar då medlemmar och boende gemensamt gjorde fint i parken hölls i maj



och september. Traditionenligt adventsfika anordnades också i december. Aktiviteterna ordnades av föreningens styrelse och trivselgrupp.

Underhåll och skötsel

De senaste årens stora underhålls- och renoveringsåtgärder i form av bl.a. komplett utbyte av fönster, byte av avloppsstammar och renovering av badrummen, utbyte av entréparter (dörrar och fönster i alla bostadsentréer) mm innebär att föreningens hus nu är i gott skick och inte är i behov av några större renoveringsprojekt de närmaste åren. Arbetet med att kontinuerligt underhålla och sköta byggnader och mark fortsätter dock.

Stambyte 2019-2020

Alla lägenheter har nu fina och moderna badrum. Detta tillsammans med de nya avloppsstammarna har gett föreningen en



769624-6912

förhöjd standard och minskad risk för vattenskador. Även elsäkringsskåpen byttes och många medlemmar passade på att byta elinstallationer inne i lägenheterna.

Fönster och balkonger

Bytet av föreningens fönster färdigställdes under 2017. En garantibesiktning gjordes under vintern 2019 samt slutbesiktning under våren 2022.

Besikningsåtgärder har utförts under året. Från och med 2025 övergår ansvaret för underhåll på bostadsrättsinnehavaren.

Park och utomhusytor

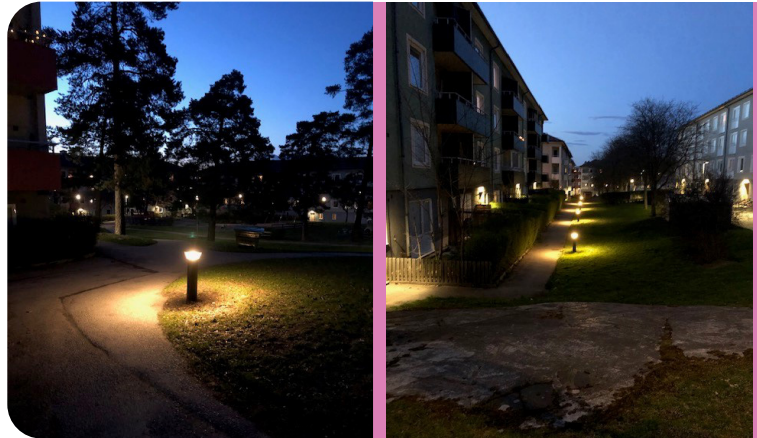
Besiktning av lekpark och löpande skötsel med bland annat påfyllning av fallsand sker regelbundet.

Under året har styrelsen låtit beställa och utföra trädgårdsarbeten i parken för ökad trygghet och trivsel. Bland annat har, med hjälp av arborister, brutna och vissna grenar tagits bort från träd samt gallring av träd och buskar utförts.

Åtta stycken nya fågelholkar har satts upp i parken för att erbjuda våra minsta hyresgäster ersättningsbostäder när ventilationsgaller på byggnaderna tätas.

OVK

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) för lokalerna gjordes med hjälp av Vasa bygg AB under 2021 och 2022 och under 2023 genomfördes motsvarande för alla lägenheter. Åtgärder i ett antal lägenheter krävdes och



genomfördes under året av föreningen eller av medlem.

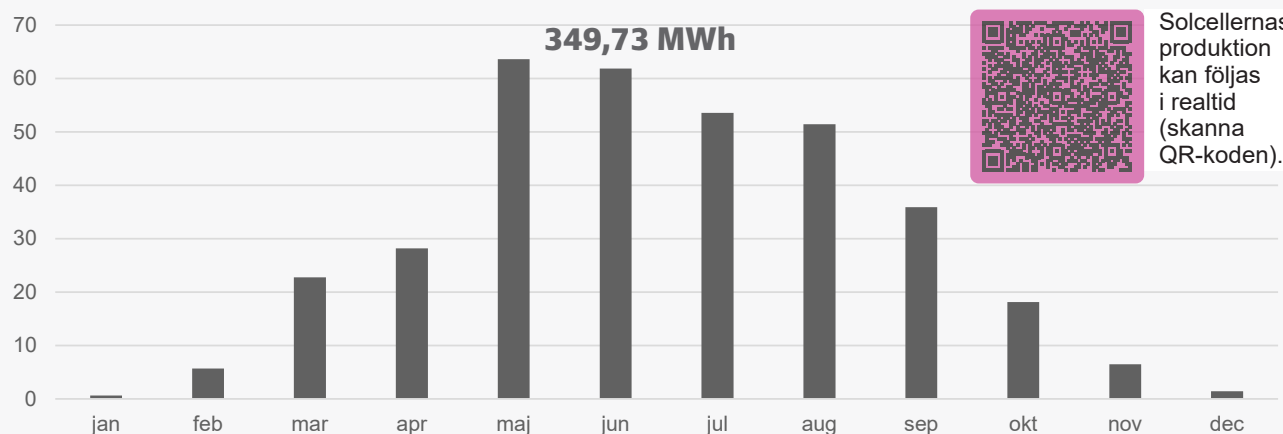
Energihushållning

Uppvärmning är en av föreningens största kostnadsposter. Fortsatt intrimning kommer att ske för bästa balans mellan förbrukning, kostnad och komfort.

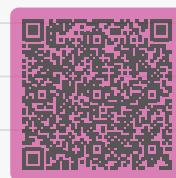
Solceller, gemensam el och laddstolpar

I början av 2024 blev installationen av solceller på de sista taken klara. Ca 1000 paneler omfattande ca 400 kW sitter nu på våra tak. Det lokala företaget Järfälla Energi AB genomförde arbetet. Under 2024 producerades ca 350 MWh solel.

Under hösten 2023 byttes alla elmätare ut och IMD, gemensamt elavtal med individuell mätning och debitering, infördes. Företaget Home Solution har gjort arbetet och det är också med hjälp av dem som mätning och debitering sker. Alla boende kan via Home Solutions-appen följa sin egen elförbrukning.



Solcellernas produktion 2024



Solcellernas produktion kan följas i realtid (skanna QR-koden).

Tidigare renoveringar och investeringar

- Nya yttertak – ca 1990
- Fasader – ca 1990
- Renovering balkonger – ca 1990
- Dränering grund HUS G – 2015
- Nyanläggning av parkeringsplatser samt markbeläggning vid Attackvägen – 2016
- Bytet av låssystem för garageportar – 2016
- Fönsterbyte – 2016-2017
- OVK -2017-2018
- Bytet av låssystem för portar och gemensamma utrymmen – 2018
- Ny avfallslösning – 2019
- Renovering föreningslokalen – 2019
- Energideklaration – 2019
- Renovering av fasader på Flygarvägen (balkonger) samt Attackvägen (bottenvåning) – 2019-2020.
- Stambyte och renovering badrum – 2019-2020
- Byte av elsäkringsskåp i alla lägenheter – 2019-2020
- Uppdatering styrning av varmvattencentralen – 2021
- Byte av entrépartier, dörrar och fönster, i alla bostadsentréer (27 st) – 2022
- Komplettering med belysningspållare i parken för ökad trygghet – 2022
- Radonmätning - 2022
- OVK lokaler - 2022-
- OVK lägenheter - 2023-2024
- IMD - gemensam el med individuell mätning och debitering - 2023
- Elbilsaddare, 6 stycken - 2023
- Solceller - 2023-2024
- Uppfräschning föreningslokalen - 2025

Ekonomi**Medel till yttre underhåll**

För att täcka fastighetens underhållsbehov enligt den ekonomiska planen sätter föreningen av medel till yttre underhåll.

Inteckningar

Inga nya inteckningar har tagits ut under året. Totalt har inteckningar på 121 500 000 kronor tagits ut i fastigheten.

Försäkring

Under våren 2024 upphandlade styrelsen fastighetsförsäkring vilket resulterade i ett byte från Söderberg & Partners hos Protector Försäkring (via Bostadsrätterna) till Länsförsäkringar.

Månadsavgifter och hyror

Årsavgiften var den 31/12 2024 602,50 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta.

Avgifterna höjdes i fjärde kvartalet 2024 med 10 % för att möta ökade kostnader för räntor, värme mm. Styrelsen ambition är att parera ökade kostnader med besparingar och ökade intäkter och endast i sista hand höja avgifterna. Ingen förändring av avgifterna planeras för 2025.

För hyresrätterna tecknades 2024 efter förhandling med Hyresgästföreningen en tvåårig överenskommelse om en hyreshöjning om 4,2 % för 2025.





Årsredovisning

Upplysning vid förlust

Föreningens rörelseresultat för verksamhetsåret 2024 har förbättrats jämfört med föregående år, men är fortsatt negativt, huvudsakligen till följd av höga räntekostnader. Samtidigt har flera positiva utvecklingar skett under året. Intäkterna har ökat och driftkostnaderna har minskat, vilket visar att de åtgärder som styrelsen, tillsammans med Fenix, vidtagit för kostnadskontroll börjar ge resultat. Arbetet med att minska utgifterna för fastighetsskötsel och reparationer fortsätter, och det finns fortsatt potential för ytterligare besparingar.

Föreningens ekonomi förväntas gynnas av lägre räntor under 2025 och ett amorteringsbelopp om cirka 3 000 000 kronor har redan betalats i början av året för att stärka balansräkningen och minska räntekostnaderna. Styrelsen är beslutsam att fortsätta denna positiva utveckling tillsammans med Fenix och arbetar aktivt för att ytterligare stärka föreningens ekonomi inför de kommande åren.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	561	588	588	583	565
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 229	8 299	7 887	7 887	7 887
Sparande per kvm (kr/kvm)	-35	-172	124	75	78
Räntekänslighet (%)	16	15	15	15	15
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	273	271	229	241	181
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 006	9 054	8 607	8 607	8 653
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	60	68	69	70	73

Förändringar i eget kapital

	Insatser & Uppl avgift	Insatt till - inre fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	176 679 719	-4 770 000	20 909 797	-33 563 700	-5 865 350	153 390 466
Medlemsinsatser	900 000					900 000
Upplåtelseavgift	1 530 000					1 530 000
Avsättning till yttre			257 147	-257 147		0
Disposition av föregående års resultat:				-5 865 350	5 865 350	0
Årets resultat					-4 156 845	-4 156 845
Belopp vid årets utgång	179 109 719	-4 770 000	21 166 944	-39 686 197	-4 156 845	151 663 621

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-39 686 197
årets förlust	-4 156 845
	-43 843 042

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	-257 147
i ny räkning överföres	-43 585 895
	-43 843 042

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning**Not****2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Rörelsens intäkter**

Årsavgifter och hyror

2

12 554 667

11 479 313

Övriga intäkter

12 480

114 899

12 567 147**11 594 212****Rörelsens kostnader**

Driftskostnader

3

-7 678 957

-8 863 787

Övriga kostnader

4

-521 639

-482 647

Personalkostnader

5

-310 070

-311 243

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

6

-3 566 312

-3 345 208

-12 076 978**-13 002 885****Rörelseresultat****490 169****-1 408 673****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

7

180 785

184 041

Räntekostnader och liknande resultatposter

8

-4 827 798

-4 640 719

-4 647 013**-4 456 678****Resultat efter finansiella poster****-4 156 844****-5 865 351****Resultat före skatt****-4 156 844****-5 865 351****Årets resultat****-4 156 845****-5 865 351**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	263 128 560	266 694 872
Inventarier, verktyg och installationer	10	5 674 886	4 202 889
		268 803 446	270 897 761
Summa anläggningstillgångar		268 803 446	270 897 761
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 439 494	1 620 807
Övriga fordringar		71 009	965 503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	63 546	214 304
		2 574 049	2 800 614
<i>Kassa och bank</i>		8 754 528	7 916 891
Summa omsättningstillgångar		11 328 577	10 717 505
SUMMA TILLGÅNGAR		280 132 023	281 615 266

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser

168 637 500

167 737 500

Förlagsinsatser

1 530 000

0

Uppåtelseavgifter

8 942 219

8 942 219

Fond för yttre underhåll

21 166 944

20 909 797

Fond för utvecklingsutgifter

-4 770 000

-4 770 000

195 506 663**192 819 516*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust

-39 686 197

-33 563 700

Årets resultat

-4 156 845

-5 865 350

-43 843 042**-39 429 050****Summa eget kapital****151 663 621****153 390 466****Långfristiga skulder**

12

Skulder till kreditinstitut

13

58 000 000

57 500 000

Summa långfristiga skulder**58 000 000****57 500 000****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

13

63 500 000

64 000 000

Förskott från kunder

582 129

606 994

Leverantörsskulder

840 046

881 286

Aktuella skatteskulder

948 248

926 714

Övriga skulder

14

208 980

206 533

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

4 388 999

4 103 273

Summa kortfristiga skulder**70 468 402****70 724 800****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****280 132 023****281 615 266**

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-312023-01-01
-2023-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster	490 168	-1 408 673
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 566 312	3 345 208
Erhållen ränta	182 062	166 858
Erlagd ränta	-4 451 095	-4 623 215

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital**-212 553 -2 519 822****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar	-818 687	-1 552 952
Förändring av kortfristiga fordringar	1 045 252	426 984
Förändring av leverantörsskulder	-41 240	478 186
Förändring av kortfristiga skulder	-93 137	2 553 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-120 366	-614 502

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 471 997	-4 202 889
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 471 997	-4 202 889

Finansieringsverksamheten

Medlemsinsatser	2 430 000	0
Upptagna lån	0	6 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 430 000	6 000 000

Årets kassaflöde**837 637 1 182 609****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början	7 916 891	6 734 282
Likvida medel vid årets slut	8 754 528	7 916 891

Kommentar: Jämförelsetalen för 2023 har omräknats till följd av en förändrad uppställning av kassaflödesanalysen. Omklassificeringen har gjorts för att bättre spegla kassaflödena från den löpande respektive den finansiella verksamheten. Förändringen påverkar endast presentationen och inte det totala kassaflödet.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkligt värde av förenings fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp). Intäkter från årsavgiften och hyresintäkters resultat avräknas linjärt över den kalendariska perioden.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt §54 i föreningens stadgar. Avsättningar ska göras med minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar sker i linjär över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningar

Byggnader	150 år
Stammar	56 år
Värme	81 år
EL	81 år
Fasad	81 år
Fönster	51 år
Yttertak	81 år
Ventilation	61 år
Styr- och övervakning	67 år

Pågående ombyggnad

Ny, till och ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Skatter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastigheter. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheterna. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1595 kr per lägenhet samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	8 090 637	7 887 801
Hyror lokaler	1 616 514	1 547 100
Hyror bostäder	1 379 711	1 369 871
Hyror garager och p- platser	717 362	638 073
IMD Avgifter	698 512	0
Övriga intäkter	64 410	151 367
	12 567 146	11 594 212

Not 3 Drift och underhåll

	2024	2023
Fastighetsskötsel	855 326	1 835 163
Städning	329 069	251 284
Reparationer/löpande underhåll	841 278	1 043 689
El	773 188	715 693
Fjärrvärme	2 562 781	2 494 472
Vatten och avlopp	795 419	760 521
Avfallshantering	435 008	541 655
Fastighetsförsäkring	215 258	316 690
Fastighetsskatt	478 010	470 056
Bredband /TV	393 620	434 564
	7 678 957	8 863 787

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	350 642	278 648
IT-tjänster	51 972	21 474
Övriga kostnader	119 026	182 524
	521 640	482 646

Not 5 Styrelsearvode och revision

	2024	2023
Styrelsearvode	199 993	205 400
Sociala avgifter	42 160	46 470
Revisionsarvode	67 917	59 373
	310 070	311 243

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	3 548 919	3 327 815
Installationer	17 393	17 393
	3 566 312	3 345 208

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter skatter	1 277	17 183
Övriga ränteintäkter	182 062	166 858
	183 339	184 041

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till kreditinstitut	4 827 798	4 640 398
Övriga räntekostnader	0	321
	4 827 798	4 640 719

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	234 633 380	233 146 870
Omklassificeringar		1 486 510
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	234 633 380	234 633 380
Ingående avskrivningar	-27 579 002	-24 233 794
Årets avskrivningar	-3 566 312	-3 345 208
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 145 314	-27 579 002
Utgående redovisat värde	203 488 066	207 054 378
Taxeringsvärden byggnader	161 600 000	161 600 000
Taxeringsvärden mark	77 579 000	77 579 000
	239 179 000	239 179 000
Bokfört värde byggnader	203 488 066	207 054 378
Bokfört värde mark	59 640 494	59 640 494
	263 128 560	266 694 872

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 202 889	1 486 510
Inköp	1 471 997	4 202 889
Omklassificeringar		-1 486 510
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 674 886	4 202 889
Utgående redovisat värde	5 674 886	4 202 889

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	63 546	105 235
Övrigt	0	109 069
	63 546	214 304

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	121 500 000	121 500 000
	121 500 000	121 500 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea - 3975 83 36010	4,25	2025-04-22	20 000 000	20 000 000
Nordea - 3975 83 36177	4,24	2025-04-16	18 500 000	18 500 000
Nordea - 3975 83 38536	4,15	2025-05-21	19 000 000	19 000 000
Nordea - 3975 84 09956	3,78	2026-02-18	25 000 000	0
Nordea - 3975 84 19749	3,359	2025-04-28	6 000 000	0
Nordea - 3975 84 48676	2,77	2027-08-18	13 000 000	0
Swedbank - 295618450	2,57	2026-10-23	20 000 000	0
Nordea 39758329332	4,434	2024-03-13	0	25 000 000
Nordea 39758354922	4,544	2024-04-26	0	6 000 000
Nordea 39758362550	4,73	2024-08-19	0	13 000 000
Nordea 39758374842	4,74	2024-10-18	0	20 000 000
			121 500 000	121 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			63 500 000	64 000 000

Not 14 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader	80 964	29 757
Depositioner	128 016	98 016
Skatter och arbetsgiveravgifter	0	78 759
	208 980	206 532

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda intäkter	3 532 135	2 696 983
Upplupna räntekostnader	409 190	787 170
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	447 674	619 119
	4 388 999	4 103 272



Underskriven den dag som framgår enligt digital signering

Stefan Lindholm
Ordförande

David Saveros

David Sigge

Svante Möller

Robert Trzaska

Gholamhasan Teymoori

Christina Hinnelund

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Åsheim
Auktoriserad revisor



2024

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Bostadsrättsföreningen Jaktflyget - Årsredovisning 2024.pdf
Checksumma: 977e647fefe06c359ae8a721f4da8102123cc35bf80ec632a5ede7a449fece7e
Skickad: 2025-05-26 kl 10:52

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: David Erik George Sigge
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-26 kl 11:03



Digitalt signerad av: SVANTE MÖLLER
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-26 kl 12:26



Digitalt signerad av: ROBERT TRZASKA
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-26 kl 12:55



Digitalt signerad av: STEFAN ERIK WICTOR LINDHOLM
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-26 kl 13:04



Digitalt signerad av: David Gunnar Saveros
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-27 kl 21:36



Digitalt signerad av: CHRISTINA HINNELUND
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-27 kl 23:56



Digitalt signerad av: GHOLAMHASAN TEYMOORI
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-28 kl 00:09

Revisorspåteckning



Digitalt signerad av: PETER ÅSHEIM
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-28 kl 14:10

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

accountec

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jaktflyget

Org.nr 769624-6912

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jaktflyget för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Jaktflyget för räkenskapsåret 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.

Stockholm den dag som framgår av min digitala signatur

Peter Åsheim
Auktoriserad revisor

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Bostadsrättsföreningen Jaktflyget - Revisionsberättelse 2024.pdf
Checksumma: 511fdb29d425900b2aa84a72149cbcd38142ceeece9ddb877c7f725afd5c5d3
Skickad: 2025-05-26 kl 10:52

Signaturer



Digitalt signerad av: PETER ÅSHEIM
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-28 kl 14:10

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>