

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Flygaren i Örebro  
Org nr: 769632-7126

2024-01-01 – 2024-12-31





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Flygaren i Örebro  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

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).

Fastigheten ingår i en samfällighet som gemensamt har hand om kvarterets gator, gårdsstråk och gårdsutrymme.

### Upplysning om föregående årsredovisning

BoRevison reviderade inte föregående års årsredovisning. Det vill säga 2023 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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Standard	Antal
Lägenheter	81 st
P-platser	39 st
Uthyrningslokal	1 st
Bostadsarea	5 126 m <sup>2</sup>
Lokalyta	67 m <sup>2</sup>
Tomtarea	2 849 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	141 593 000
Föregående års taxeringsvärde	141 593 000



## 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 223 tkr och inget underhåll har behövts utförts. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

## Underhåll:

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 849 tkr (165 kr/m<sup>2</sup>).

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

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lars Gyllander	Ordförande	2025
Staffan Larsson	Ledamot	2026
Tomas Wallstedt	Ledamot	2026
Rolf Malm	Ledamot	2026

  

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Camilla Strömberg	Suppleant	2025
Filip Stankovic	Suppleant	2025

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
BoRevision	BoRevision	

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Erika Fjordkvist	2025
Ingegerd Malm	2025

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 126 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 122 personer.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 9 styrelsemöten under året, även några korta uppföljningsmöten vid särskilda behov.

Vår sekreterare avled under våren vilket påverkade vårt arbete under en tid rent praktiskt.

Förening antog nya stadgar under året efter en extra stämma i september.

Vi har under tidig höst, låst 1 av föreningens lån på 2 år till bättre villkor än tidigare. Med hänsyn till detta kunde styrelsen också ta beslut av sänkning för månadsavgifterna under hösten med start från januari 2025 med ca 8 %. Även en sänkning av förskottet på elkostnader för medlemmar från januari 2025 togs av styrelsen under hösten pga minskade kostnader från leverantör.

Vi hade ett inbrott i en större antal av våra källarförråd under våren pga borttappad nyckel. Detta föranledde också att vi tog ett beslut under året att införskaffa ett nyckellöst system för passage till de flesta dörrar utom lägenheterna för att få en bättre säkerhet. Systemet kommer att driftsättas under 2025.

Beslut togs också att införskaffa en vägbom i anslutningen till garagedriften då den upplevs som farlig, och den monterades under slutet av året.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	6 294	5 882	4 982	4 542	4 431
Resultat efter finansiella poster*	292	415	-195	219	229
Soliditet %*	70	70	69	69	69
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	88	89	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 125	1 044	864	-	-
Energikostnad kr/kvm*	200	179	227	-	-
Sparande kr/kvm*	349	371	254	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	11 660	11 806	11 939	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 840	11 961	12 095	-	-
Räntekänslighet %*	10,5	11,5	14,0	-	-

\* Obligatoriska nyckeltal. Historik saknas på de nyare 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 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).

### 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, värme och el.

### 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.

### 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.

### 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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	142 372 000	1 605 408	-745 617	415 365
Reservering underhållsfond		424 779	-424 779	
Disposition enl. årsstämmbeslut		424 779	-9 414	-415 365
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				292 252
Vid årets slut	142 372 000	2 454 996	-1 179 810	292 252

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-755 031
Årets resultat	292 252
Årets fondreservering	-424 779
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
<b>Summa</b>	<b>-887 558</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 887 558**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 294 676	5 881 612
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 492	182 893
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 343 168</b>	<b>6 064 505</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 051 508	-1 581 798
Övriga externa kostnader	Not 5	-428 345	-455 827
Personalkostnader	Not 6	-62 660	-63 256
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 528 975	-1 511 477
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 071 488</b>	<b>-3 612 359</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 271 680</b>	<b>2 452 146</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	69 046	35 516
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 048 473	-2 072 297
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 979 427</b>	<b>-2 036 781</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>292 252</b>	<b>415 365</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>292 252</b>	<b>415 365</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	198 497 468	199 463 915
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	23 337	43 202
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>198 520 805</b>	<b>199 507 117</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>198 520 805</b>	<b>199 507 117</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	21 573	13 383
Övriga fordringar	Not 13	57 088	100 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	172 858	69 543
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>251 519</b>	<b>183 829</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	3 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	6 976 029	3 780 930
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 976 029</b>	<b>3 780 930</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 227 549</b>	<b>6 964 759</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>205 748 353</b>	<b>206 471 876</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	142 372 000	142 372 000	
Fond för yttre underhåll	2 454 966	1 605 408	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>144 826 966</b>	<b>143 977 408</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 179 809	-745 616	
Årets resultat	292 252	415 365	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-887 557</b>	<b>-330 251</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>143 939 409</b>	<b>143 647 157</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	39 916 688	40 852 903
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 916 688</b>	<b>40 852 903</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	20 644 871	20 457 660
Leverantörsskulder	Not 17	165 570	50 210
Skatteskulder	Not 18	71 860	71 860
Övriga skulder	Not 19	199 555	170 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	810 400	1 222 024
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 892 255</b>	<b>21 971 816</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>205 748 353</b>	<b>206 471 876</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	2 271 680	2 452 146
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 528 975	1 511 477
	<b>3 800 655</b>	<b>3 963 623</b>
Erhållen ränta	69 046	35 516
Erlagd ränta	-2 220 652	-1 966 979
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 649 048</b>	<b>2 032 160</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-67 691	15 636
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-94 592	226 048
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 486 765</b>	<b>2 168 527</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar	-542 663	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-542 663</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-749 004	-686 587
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-749 004</b>	<b>-686 587</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	195 099	1 481 940
Likvida medel vid årets början	6 780 930	5 298 991
Likvida medel vid årets slut	6 976 029	6 780 930
Kassa och Bank BR	6 976 029	6 780 930

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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. Räkna 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.

## Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedR6, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 470 524	5 078 608
Hyror, lokaler inklusive f-skatt	152 880	144 516
Hyror, garage	381 520	381 520
Övriga intäkter	2 040	2 088
Elavgifter	281 532	274 880
El laddstolpar	4 460	0
Övriga avgifter	920	0
Övriga ersättningar från hyresgäster ej moms	800	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 294 676</b>	<b>5 881 612</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Pantförskrivning och överlåtelseavgift	12 037	2 100
Andrahandsuthyrning	33 646	18 878
Försäkringsersättningar	0	1 293
Elstöd	0	153 605
Påminnelseavgift	2 820	1 800
Övriga rörelseintäkter	-11	5 217
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>48 492</b>	<b>182 893</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	0
Reparationer	-222 855	-170 792
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-35 930	-35 930
Försäkringspremier	-67 092	-63 458
Kabel- och digital-TV	-136 264	-131 430
Serviceavtal	-27 011	-26 150
Sotning	0	-2 565
Obligatoriska besiktningar	-112 777	-37 156
Bevakningskostnader	-19 960	-15 962
Snö- och halkbekämpning	-154 520	-56 321
Drift och förbrukning, övrigt	-2 350	9 925
Förbrukningsinventarier	-911	0
Vatten	-143 954	-169 304
Fastighetsel	-687 495	-456 565
Uppvärmning	-209 389	-293 948
Sophantering och återvinning	-231 001	-130 396
Förvaltningsarvode drift	0	-1 747
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 051 508</b>	<b>-1 581 798</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-379 706	-366 124
Arvode, yrkesrevisorer	-3 750	-14 711
Övriga förvaltningskostnader	-6 869	-38 024
Kreditupplysningar	-8 881	-2 396
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 095	-18 608
Medlems- och föreningsavgifter	-7 220	-7 206
Bankkostnader	-5 327	-4 434
Övriga externa kostnader	-2 497	-4 326
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-428 345</b>	<b>-455 827</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-62 298	-48 304
Övriga personalkostnader	15 000	-5 000
Sociala kostnader	-15 362	-9 952
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-62 660</b>	<b>-63 256</b>

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 470 898	-1 470 898
Avskrivning Markanläggningar	-20 123	-20 123
Avskrivningar standardförbättringar	-18 089	
Avskrivning Maskiner och inventarier	-19 865	-20 456
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 528 975</b>	<b>-1 511 477</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	67 507	34 858
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	950	640
Övriga ränteintäkter	590	18
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>69 046</b>	<b>35 516</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 046 766	-2 071 090
Övriga räntekostnader	-1 707	-1 207
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-2 048 473</b>	<b>-2 072 297</b>

**Not 10 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	147 089 787	147 089 787
Mark	60 300 212	60 300 212
Markinventarier, laddstoplar	201 234	201 234
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>207 591 233</b>	<b>207 591 233</b>

**Årets anskaffningar**

	2024-12-31	2023-12-31
Standardförbättringar ombyggnader (passersystem)	542 663	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>208 133 896</b>	<b>0</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-8 084 701	-6 613 803
Markinventarier	-42 617	-22 494
	<b>-8 127 318</b>	<b>-6 636 297</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 470 898	-1 470 897
Årets avskrivning markanläggningar	-20 123	-20 123
Årets avskrivningar standardförbättringar	-18 089	0
	<b>-1 509 110</b>	<b>-1 491 020</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-9 636 428</b>	<b>-8 127 318</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

<b>Varav</b>	<b>198 497 468</b>	<b>199 463 915</b>
--------------	--------------------	--------------------

Byggnader	138 058 762	139 005 086
Mark	60 300 212	60 300 212
Markanläggningar	138 494	158 617



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	102 279	102 279
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>102 279</b>	<b>102 279</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-59 077	-38 621
	<b>-59 077</b>	<b>-38 621</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-19 865	-20 456
	<b>-78 942</b>	<b>-59 077</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>		
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>23 337</b>	<b>43 202</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	23 337	43 202

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	21 573	15 948
Kundfordringar	0	-2 565
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>21 573</b>	<b>13 383</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	40 976	303
Momsfordringar	0	93 034
Andra kortfristiga fordringar	16 112	7 565
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>57 088</b>	<b>100 903</b>



**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	67 104	60 991
Förutbetalda driftkostnader	1 463	1 332
Förutbetalt förvaltningsarvode	96 952	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	120	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 220	7 220
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>172 858</b>	<b>69 543</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	2 500 000	2 000 000
Transaktionskonto	4 476 029	1 780 930
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 976 029</b>	<b>3 780 930</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	60 561 559	61 310 563
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-749 004	-499 336
Lån med villkorsändring inom ett år	-19 895 907	-20 457 660
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>39 916 688</b>	<b>40 353 567</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,34%	2024-06-19	20 457 660,00	-20 332 826,00	124 834,00	0,00
SWEDBANK	3,35%	2025-06-18	20 395 243,00	0,00	249 668,00	20 145 575,00
SWEDBANK	2,60%	2026-08-25	0,00	20 332 826,00	124 834,00	20 207 992,00
SWEDBANK	3,34%	2027-06-23	20 457 660,00	0,00	249 668,00	20 207 992,00
<b>Summa</b>			<b>61 310 563,00</b>	<b>0,00</b>	<b>749 004,00</b>	<b>60 561 559,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån hos Swedbank om 20 145 575 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinanseringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år.

Utifrån nuvarande amortering 749 004 kr/år, beräknas skulden vara 56 816 539 kr om fem år.

**Not 17 Leverantörsskulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	165 570	7 010
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	43 200
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>165 570</b>	<b>50 210</b>

**Not 18 Skatteskulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	71 860	71 860
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>71 860</b>	<b>71 860</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	116 642	116 642
Mottagna depositioner	54 450	54 450
Skuld för moms	28 499	-1 029
Clearing	-36	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>199 555</b>	<b>170 063</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	240 597	412 776
Upplupna driftskostnader	47 043	27 244
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	23 952
Upplupna elkostnader	74 294	132 936
Upplupna värmekostnader	36 109	85 389
Upplupna kostnader för renhållning	8 868	0
Upplupna revisionsarvoden	0	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 242	28 598
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 512	259
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	383 735	495 870
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>810 400</b>	<b>1 222 024</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	65 119 000	65 119 000

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

Örebro den dagen som framgår av den digitala underskriften

---

Lars Gyllander

---

Staffan Larsson

---

Tomas Wallstedt

---

Rolf Malm

Min revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av den digitala underskriften

---

Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB





# Verifikat

Transaktion 09222115557548936273

## Dokument

### Årsredovisning KLAR signering

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-06-09 11:14:47 CEST (+0200) av Erika Berg (EB)

Färdigställt 2025-06-14 10:02:42 CEST (+0200)

## Initierare

### Erika Berg (EB)

Riksbyggen

erika.berg@riksbyggen.se

## Signerare

### Lars Gyllander (LG)

lars.gyllander@thermia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Orvar Gyllander"

Signerade 2025-06-09 12:35:05 CEST (+0200)

### StaffanLarsson (S)

staffan.larsson@thomasbetong.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STAFFAN LARSSON"

Signerade 2025-06-10 07:21:44 CEST (+0200)

### Tomas Wallstedt (TW)

tomas@tiwa.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMAS INGVAR WALLSTEDT"

Signerade 2025-06-10 10:20:37 CEST (+0200)

### Rolf Malm (RM)

porscheroffe@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROLF MALM"

Signerade 2025-06-09 20:08:14 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557548936273

Åsa Axell (ÅA)

asa.axell@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa Katarina Cronvall Axell"  
Signerade 2025-06-14 10:02:42 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flygaren i Örebro 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 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 revisionsssed 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 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 avveckla 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risker 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.
- 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.
- 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.

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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Flygaren i Örebro för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 överträdelse 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB

# 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."

## Åsa Katarina Cronvall Axell

### Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 83.250.xxx.xxx

2025-06-14 08:04:20 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.