

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
BRF Flyghöjden

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Flyghöjden, med säte i Täby kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kommit in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 13 mars 2007 fastigheten Hangaren 4 i Täby kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens hus uppfördes av JM AB under 2007-2008. Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i fyra våningar samt en indragen femte våning och en souterrängvåning med totalt 56 st bostadsrätter. Den totala boytan är 4 804 kvm. Föreningen disponerar 21 st utomhusparkeringsplatser, 63 st garageplatser samt 7 st MC-platser i garage.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Föreningen innehar inga kommersiella lokaler, men är momsregistrerad för att kunna erbjuda garageplatser till icke medlemmar.

Lägenhetsfördelning:

2 rum & kök 20 st

3 rum & kök 16 st

4 rum & kök 20 st

Föreningens stadgar

Föreningens ursprungliga stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 mars 2007. Av tidigare föreningsstämmor beslutade stadgeändringar har registrerats hos Bolagsverket den 14 december 2016.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten har under 2024 varit fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar. Från och med 2024-12-01 har man övergått till att vara fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Samfällighet/Gemensamhetsanläggning

Fastigheten deltar i Pontongrändssamfällighetsföreningen avseende dagvatten. Andelstalet för bostadsrättsföreningen Flyghöjden i samfälligheten är 0,8 % av det totala.

Servitut

Fastigheten belastas av servitut alternativt ledningsrätt för ledningar för vatten, spillvatten, tryckspill, el, tele och fiber.

Garanti

Bostadsrättsföreningen Flyghöjden har 10 års garanti på allvarliga fel och brister. Dessa måste dock bevisas med ett fackmannamässigt underlag om så skulle ske.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2008 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten har värdeår 2008. Kommunal fastighetsavgift betalas med 1 630 kr per lägenhet.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet år 2022 är 153 805 000 kr, varav byggnadsvärdet är 107 805 000 kr och markvärdet 46 000 000 kr. Värdeår är 2008.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB om ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Roslagens Fastighetsservice, ROFAS. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och fastighetsjour.

Gällande avtal

Elis Textil Service AB	Entrémattor
Brfnet	Hemsida
Göteborgs Energi DinEl AB	El
E-on	Fjärrvärme
Fastum	Ekonomisk förvaltning
Kiwa inspecta AB	Årlig besiktning av hissar och garageport
KEAB	Städning
Kone	Service och underhållsavtal för hissar
KTC	Automatisk driftövervakning och uppföljning
Verdis AB	Hämtning av returmaterial
Roslagens Fastighetsservice, ROFAS	Teknisk förvaltning
Brandkontoret	Fastighetsförsäkring
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Revision
Telia	Internet och TV
Hortum	Grönytor
Alltrack markentreprenad AB	Vinterväghållning
Segerros revisionsbyrå AB	Revisionsbyrå
Sustenden AB Planima	Underhållsplan
Una portar AB	Garageport

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond (vilket inkluderar avsättningar enligt underhållsplanen) sker enligt styrelsens förslag med 650 tkr per år.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Januari: Beslut att höja avgifterna med 11% per 1 februari 2024.

Byte av försäkringsbolag till Trygg Hansa.

Mars: Nytt avtal för skötsel av grönytor slutet med Hortum.

Beslut att installera appstyrd öppning av garageporten för att höja säkerheten.

April: Beslut att rekommendera stämman byte av revisor till Segerros Revisionsbyrå.

Vårstämdning genomförd av medlemmarna den 27 april.

Maj: Garagerengöring genomförd den 8 maj

Juni: Beslut att förlänga lånet i Stadshypotek ytterligare tre år till 3,38% ränta. Ingen amortering görs varför lånet kvarstår på 13 msek.

Föreningsstämman avhölls den 10 juni. Stämman fastställde styrelsens rekommendation gällande byte av revisor.

Oktober: Beslut att återgå till SVEFAB som teknisk förvaltare från årsskiftet

November: Beslut att höja avgifterna för lägenheter med 12 % från årsskiftet.

Förändringar utifrån övergång till redovisningsregelverket K3 synliggörs främst utifrån högre avskrivningar i resultaträkningen. Avskrivningarna är satta utifrån bedömd kvarvarande livslängd i föreningens underhållsplan. De avskrivningar som redogörs för år 2023 är således utifrån ett annat redovisningsregelverk (K2).

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 81 (81) medlemmar.

Antalet tillkommande medlemmar var 3 (6) och antalet avgående medlemmar var 3 (5) under räkenskapsåret. Under året har 2 (6) bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2024 haft följande sammansättning:

Mats Enqvist	Ledamot	Ordförande
Ulrica Bunse	Ledamot	
Carl-Christer Dahlström	Ledamot	
Camilla Berg	Ledamot	
Märit Johansson	Ledamot	
Malin Boström	Suppleant	
Klaudia Bujak	Suppleant	
Simon Westman	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

Mattias Segerros	Ordinarie
Carl Segerros	Suppleant
Segerros revisionsbyrå	

Valberedning

Per-Olof Erixon	Sammanställande
Jannika Ingersdotter	

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 241	3 799	3 674	3 692
Resultat efter finansiella poster	-2 991	-1 244	-271	-102
Årets resultat exkl. avskrivningar	306	155	1 128	1 297
Soliditet (%)	76,83	77,08	76,88	76,44
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,43	2,29	0,95	0,70
Fastighetens belåningsgrad (%)	28	22	23	23
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	743	642	611	611
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	6 265	6 265	6 453	6 618
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	8 326	8 326	8 576	8 797
Sparande per kvm totalyta (kr)	69	96	183	206
Räntekänslighet (%)	11,21	12,97	14,03	14,39
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	144	135	131	131
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,14	80,23	79,93	79,55

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana obligatoriska avgifter tas ut av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl. avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Räntekostnaderna för fastighetslånen har ökat med 47 % i jämförelse med föregående år. Föreningens avskrivning gällande byggnad är hög vilket också påverkar till ett negativt resultat. Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna med 12 % från och med 1 januari 2025.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 124 000	84 151 000	5 400 000	-5 728 080	-1 244 158	138 702 762
Disposition av föregående års resultat:			1 108 297	-2 352 455	1 244 158	0
Årets resultat					-2 991 296	-2 991 296
Belopp vid årets utgång	56 124 000	84 151 000	6 508 297	-8 080 535	-2 991 296	135 711 466

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 080 535
årets förlust	-2 991 296
	-11 071 831

behandlas enligt följande	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgarna	120 000
tillkommande reservering enligt underhållsplan	530 000
ianspråktagande fond för yttre underhåll	137 522
i ny räkning överföres	-11 859 353
	-11 071 831

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 240 507	3 799 169
Övriga rörelseintäkter	3	0	44 601
Summa rörelseintäkter		4 240 507	3 843 770
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 088 795	-2 305 272
Övriga externa kostnader	5	-377 406	-357 258
Personalkostnader	6	-100 541	-98 662
Avskrivningar		-3 297 468	-1 398 894
Summa rörelsekostnader		-5 864 210	-4 160 086
Rörelseresultat		-1 623 703	-316 316
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 636	3 853
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 372 229	-931 695
Summa finansiella poster		-1 367 593	-927 842
Resultat efter finansiella poster		-2 991 296	-1 244 158
Årets resultat		-2 991 296	-1 244 158

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

175 060 294

178 357 761

Summa materiella anläggningstillgångar

175 060 294

178 357 761

Summa anläggningstillgångar

175 060 294

178 357 761

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2

6 420

Övriga fordringar

8

1 418 890

1 474 465

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

131 493

103 798

Summa kortfristiga fordringar

1 550 385

1 584 683

Kassa och bank

Kassa och bank

28 729

12 645

Summa kassa och bank

28 729

12 645

Summa omsättningstillgångar

1 579 114

1 597 328

SUMMA TILLGÅNGAR

176 639 408

179 955 089

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	140 275 000	140 275 000
Fond för yttre underhåll	6 508 297	5 400 000
Summa bundet eget kapital	146 783 297	145 675 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-8 080 535	-5 728 080
Årets resultat	-2 991 296	-1 244 158
Summa fritt eget kapital	-11 071 831	-6 972 238
Summa eget kapital	135 711 466	138 702 762

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10, 12	26 000 000	27 000 000
Summa långfristiga skulder		26 000 000	27 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10, 12	14 000 000	13 000 000
Leverantörsskulder		144 663	370 311
Skatteskulder		276 364	270 148
Övriga skulder		22 943	17 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	483 972	593 899
Summa kortfristiga skulder		14 927 942	14 252 327

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

176 639 408

179 955 089

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-2 991 296

-1 244 157

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 297 468

1 398 894

Förändring skatteskuld/fordran

6 216

8 590

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

312 388

163 327

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

152 059

-60 342

Förändring av kortfristiga skulder

-330 602

353 828

Kassaflöde från den löpande verksamheten

133 845

456 813

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

0

-1 200 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

-1 200 000

Årets kassaflöde

133 845

-743 187

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

1 299 714

2 042 901

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 433 559

1 299 714

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K3/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
-----------	--------

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	3 556 259	3 083 674
P-platser och garage	672 049	683 783
Elavgifter	11 899	25 903
Övriga intäkter	300	5 809
	4 240 507	3 799 169

I årsavgiften ingår el, värme, vatten, bredband och TV.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elprisstöd	0	44 601
	0	44 601

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	59 411	55 219
Trädgårdsskötsel	204 134	152 686
Städkostnader	96 764	114 043
Hyra av entrémattor	21 044	20 004
Snöröjning/sandning	97 556	109 851
Serviceavtal	17 876	6 654
Hisskostnader	47 867	50 680
Besiktningsskostnader	4 669	0
Gemensamhetsanläggning	1 014	811
Reparationer	102 420	90 457
Hissreparationer	28 734	88 435
Planerat underhåll	137 522	458 297
Fastighetsel	139 738	154 650
Uppvärmning	621 149	598 035
Vatten och avlopp	159 723	111 067
Avfallshantering	133 762	95 785
Försäkringskostnader	47 736	43 942
Kabel-TV	36 929	44 068
Bredband	120 277	100 840
Förbrukningsinventarier	5 046	3 904
Förbrukningsmaterial	5 424	1 209
Trivselåtgärder	0	3 816
Sotning	0	820
	2 088 795	2 305 273

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	48 050	48 050
Fastighetsavgift	91 280	88 984
Hemsida	6 063	7 070
Porto	7 140	4 089
Föreningsgemensamma kostnader	12 729	9 214
Revisionsarvode	44 500	51 688
Ekonomisk förvaltning	137 773	123 607
Bankkostnader	4 860	3 477
Kontorsmaterial	0	1 245
Underhållsplan	3 169	0
Övriga poster	21 842	19 834
	377 406	357 258

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	79 995	80 000
Arvode valberedning	800	800
Sociala avgifter	19 746	17 862
	100 541	98 662

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	193 369 000	193 369 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 369 000	193 369 000
Ingående avskrivningar	-15 011 238	-13 612 345
Årets avskrivningar	-3 297 468	-1 398 894
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 308 706	-15 011 239
Utgående redovisat värde	175 060 294	178 357 761

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	14 059	187 396
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	1 404 831	1 287 069
	1 418 890	1 474 465

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremier	59 198	42 803
Kostnad för hemsida	5 579	5 556
Bredband	14 505	12 076
Förvaltningskostnad	32 256	32 918
Medlemsavgifter	6 270	6 270
Serviceavtal	2 911	2 907
HLR Konsulten	1 268	1 268
Underhållsplan	9 506	0
	131 493	103 798

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	3,33	2027-06-30	13 000 000	13 000 000
SBAB	3,88	2026-05-19	13 000 000	13 000 000
Nordea Hypotek	4,37	2025-06-16	14 000 000	14 000 000
			40 000 000	40 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			14 000 000	13 000 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	27 191	27 191
Styrelsearvoden	63 303	63 303
Beräknade upplupna sociala avgifter	25 000	25 000
Beräknat arvode för revision extern	14 500	14 500
Upplupna elkostnader	15 049	16 788
Upplupna värmekostnader	90 317	106 609
Upplupna renhållningskostnader	27 940	9 476
Upplupna städkostnader	8 192	7 884
Upplupna kostnader för reparationer	7 348	0
Upplupna kostnader för snöröjning	8 250	0
Upplupna kostnader för fastighetsskötsel	4 969	0
Förutbetalda avgifter och hyror	186 979	323 148
Upplupen försäkring	4 933	0
	483 971	593 899

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	53 100 000	53 100 000
	53 100 000	53 100 000

Täby den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Mats Enqvist
Ordförande

Carl-Christer Dahlström

Ulrica Bunse

Märit Johansson

Camilla Berg

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

Mattias Segerros
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Flyghöjden.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-07 12:21:14

Dokumentet är undertecknat av:

	CAMILLA BERG (19670303XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-06 10:50:34
	CARL-CHRISTER DAHLSTRÖM (19900517XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-06 21:14:37
	GERDA MARIA ULRICA BUNSE (19730115XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-06 11:04:44
	MÄRIT JOHANSSON (19600326XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-07 10:33:04
	Mats Erik Enqvist (19471207XXXX) Ordförande	2025-05-06 10:32:02
	Erik Vilhelm Mattias Segerros (19580312XXXX) Revisor	2025-05-07 12:21:14



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Flyghöjden.pdf (923487 byte)

0966658C2028BC9C5E4E0CC7B23567C3D5371DD58F754D0771C04025A79EEC839D722410D2346C37C12B
4666D8F36B6C5C691C0E6C0FAA850DE0A17E14115A1B

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Flyghöjden

Org.nr 769616-1756

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flyghöjden 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 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 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 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. 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.

- 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 Flyghöjden 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Täby den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Mattias Segerros
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 12:19

SENT BY OWNER:

Carl Segerros Östman • 06.05.2025 17:03

DOCUMENT ID:

SJr0Eiwxxl

ENVELOPE ID:

rkECNjwllE-SJr0Eiwxxl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättels1.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Vilhelm Mattias Segerros	 Signed	07.05.2025 12:19	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/03/12)
mattias@segerros.se	Authenticated	07.05.2025 12:19	Low	IP: 212.85.72.126

* 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