

Årsredovisning 2024

Brf Flygaren nr 19

716421-9250



Välkommen till årsredovisningen för Brf Flygaren nr 19

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-05-11. Stadgar registrerades 2017-08-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flygaren 19	-	-

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1983

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 47 bostadsrätter om totalt 5 003 kvm och 13 lokaler om 911 kvm. Byggnadernas totalyta är 5914 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jörgen Olander	Ordförande
Ann Tillberg	Sekreterare
Fredrik Lindholm	Kassör
Maria Sandell	Ledamot
Anita Wetterlöf Ajaxon	Suppleant
Hans Näsbrandt	Suppleant
Tomas Wiik	Suppleant

Revisorer

Niclas Fredrik Antero Adersten Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen uppdaterar underhållsplanen årligen

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen genomfört underhåll och renovering av fasaden mot Luntmakargatan och del av fasaden mot Rådmansgatan. Därutöver har fönsterrenovering skett av de fönster som vetter åt väster.

En av föreningens hyresrätter återlämnades till föreningen och såldes som bostadsrätt.

Föreningens skuldsättning har minskat avsevärt till följd av en större amortering. Detta har medfört minskade räntekostnader.

Hyresavtalen för samtliga lokaler bedöms vara marknadsmässiga. Kassaflödet är starkt och likviditeten är god.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 75 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 645 237	5 554 289	5 252 334	5 159 437
Resultat efter fin. poster	-1 925 331	-897 021	-765 829	-234 832
Soliditet (%)	83	64	64	66
Yttre fond	76 488	917 856	841 368	764 880
Taxeringsvärde	291 200 000	291 200 000	291 200 000	225 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	349	337	318	318
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	29,3	24,9	27,6	28,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	813	2 165	2 165	2 165
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	653	1 704	1 704	1 704
Sparande per kvm totalyta, kr	164	124	-30	60
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	33	46	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	129	118	105	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	14	33	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	195	165	184	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,34	4,18	1,31	0,77
Räntekänslighet (%)	2,33	6,43	6,80	6,80

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust under året. Detta beror främst på större investeringar i form av underhåll av fasad samt fönster och är i linje med underhållsplanen. Kassaflöde och likviditet är bra och den ekonomiska situationen är stabil.

Föreningens skuldsättningsgrad har minskat under året. Detta med anledning av amorteringar efter att föreningen sålt en hyreslägenhet.

Fortsatt underhåll av fasaden kommer att genomföras under 2025. För att finansiera underhållet kommer föreningen sannolikt ta upp ett nytt lån. Skuldsättningsgraden förväntas trots detta att fortsätta vara lägre än vid 2024 års början. Det finns i dagsläget inga konkreta avgiftshöjningar planerade. En tioprocentig avgiftshöjning genomfördes under 2023 och behovet av framtida höjningar ses över löpande.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	18 300 476	-	364 835	18 665 311
Upplåtelseavgifter	10 080 607	-	9 235 165	19 315 772
Fond, yttre underhåll	917 856	-	-841 368	76 488
Balanserat resultat	-7 241 251	-897 021	841 368	-7 296 904
Årets resultat	-897 021	897 021	-1 925 331	-1 925 331
Eget kapital	21 160 667	0	7 674 669	28 835 337

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-7 296 904
Årets resultat	-1 925 331
Totalt	-9 222 234
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	76 488
Att från yttre fond i anspråk ta	-76 488
Balanseras i ny räkning	-9 222 234
	-9 222 234

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 645 237	5 554 289
Övriga rörelseintäkter	3	443	747 134
Summa rörelseintäkter		5 645 680	6 301 423
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 056 867	-5 740 513
Övriga externa kostnader	9	-313 116	-153 146
Personalkostnader	10	-332 251	-302 532
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-586 008	-586 312
Summa rörelsekostnader		-7 288 242	-6 782 503
RÖRELSERESULTAT		-1 642 562	-481 081
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 757	5 829
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-302 526	-421 769
Summa finansiella poster		-282 769	-415 940
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 925 331	-897 021
ÅRETS RESULTAT		-1 925 331	-897 021

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	28 856 128	29 400 256
Markanläggningar	13	1 636 566	1 678 446
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 492 694	31 078 702
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 495 494	31 081 502
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		107 857	44 706
Övriga fordringar	16	2 702 661	1 728 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	447 771	436 597
Summa kortfristiga fordringar		3 258 290	2 209 850
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 050 001	0
Summa kassa och bank		1 050 001	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 308 291	2 209 850
SUMMA TILLGÅNGAR		34 803 785	33 291 352

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 981 083	28 381 083
Fond för yttre underhåll		76 488	917 856
Summa bundet eget kapital		38 057 571	29 298 939
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 296 904	-7 241 251
Årets resultat		-1 925 331	-897 021
Summa fritt eget kapital		-9 222 234	-8 138 272
SUMMA EGET KAPITAL		28 835 337	21 160 667
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		542 815	542 815
Summa långfristiga skulder		542 815	542 815
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 860 000	10 080 000
Leverantörsskulder		244 760	170 222
Skatteskulder		21 230	30 774
Övriga kortfristiga skulder		158 080	159 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 141 563	1 147 770
Summa kortfristiga skulder		5 425 633	11 587 870
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 803 785	33 291 352

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 642 562	-481 081
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	586 008	586 312
	-1 056 554	105 231
Erhållen ränta	19 757	5 829
Erlagd ränta	-320 331	-416 289
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 357 128	-305 229
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-114 380	185 260
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	75 568	-137 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 395 939	-257 924
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	9 600 000	0
Amortering av lån	-6 220 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 380 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 984 061	-257 924
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 728 162	1 986 085
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 712 222	1 728 162

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Flygaren nr 19 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 5 %
Markanläggningar	2 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 654 324	1 568 735
Hysesintäkter, bostäder	410 847	509 471
Hysesintäkter, lokaler	3 593 751	3 476 083
Intäktsreduktion	-15 989	0
Övriga intäkter	2 304	0
Summa	5 645 237	5 554 289

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	7	4
Elprisstöd	0	43 423
Övriga intäkter	0	3 802
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	699 905
Övriga rörelseintäkter	436	0
Summa	443	747 134

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	136 361	283 784
Besiktning och service	47 808	31 882
Städning	76 408	0
Trädgårdsarbete	23 673	1 098
Snöskottning	83 039	105 994
Övrigt	21 929	8 496
Summa	389 218	431 254

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	538	328
Försäkringsskador	0	1 086 618
Lokaler	0	4 405
Tvättstuga	89 798	80 222
Trapphus/port/entr	49 773	0
Dörrar och lås/porttele	0	28 900
VA	0	46 171
Värme	2 243	0
Ventilation	19 986	21 077
El	2 113	0
Hissar	61 309	257 692
Fasader	15 889	0
Fönster	0	14 309
Summa	241 649	1 539 722

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	482 801	0
Lokaler	0	520 052
VA	0	525 000
Fasader	1 707 908	0
Fönster	118 373	0
Summa	2 309 082	1 045 052

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	179 182	197 011
Uppvärmning	760 442	695 117
Vatten	215 177	-85 460
Sophämtning	159 936	134 509
Summa	1 314 737	941 177

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	115 297	104 606
Tomträttsavgälder	1 127 400	1 127 400
Kabel-TV	17 184	16 132
Bredband	118 800	113 720
Fastighetsskatt	423 500	421 450
Summa	1 802 181	1 783 308

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	16 059	7 232
Övriga förvaltningskostnader	82 643	23 427
Revisionsarvoden	33 922	33 125
Ekonomisk förvaltning	95 160	89 362
Konsultkostnader	85 333	0
Summa	313 116	153 146

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	262 500	241 500
Sociala avgifter	69 751	61 032
Summa	332 251	302 532

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	302 413	421 517
Övriga räntekostnader	113	252
Summa	302 526	421 769

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	42 307 708	42 307 708
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	42 307 708	42 307 708
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 907 452	-12 363 324
Årets avskrivning	-544 128	-544 128
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 451 580	-12 907 452
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 856 128	29 400 256
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	92 200 000	92 200 000
Taxeringsvärde mark	199 000 000	199 000 000
Summa	291 200 000	291 200 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 093 720	2 093 720
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 093 720	2 093 720
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-415 274	-373 394
Årets avskrivning	-41 880	-41 880
Utgående ackumulerad avskrivning	-457 154	-415 274
Utgående restvärde enligt plan	1 636 566	1 678 446

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 992	37 992
Utgående anskaffningsvärde	37 992	37 992
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-37 992	-37 688
Avskrivningar	0	-304
Utgående avskrivning	-37 992	-37 992
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i koncernen	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	40 440	385
Nabo Klientmedelskonto	1 592 520	1 388 414
Borgo	1 069 702	339 747
Summa	2 702 661	1 728 547

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 819	29 451
Fastighetsskötsel	17 034	0
Försäkringspremier	94 242	83 884
Kabel-TV	4 362	4 296
Tomträtt	281 850	281 850
Bredband	9 742	10 364
Förvaltning	21 722	26 752
Summa	447 771	436 597

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2023-08-28	4,34 %		4 220 000
Swedbank		4,68 %		2 000 000
Swedbank	2024-12-28	3,20 %	3 860 000	3 860 000
Summa			3 860 000	10 080 000
Varav kortfristig del			3 860 000	10 080 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 860 000 kr.

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

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 404	8 813
Fastighetsskötsel	0	23 619
Städning	10 500	0
El	20 939	28 664
Uppvärmning	112 250	105 088
Vatten	35 896	28 757
Löner	38 786	17 786
Uppl lagst sociala avg	6 598	0
Utgiftsräntor	1 016	18 821
Förutbetalda avgifter/hyror	904 174	916 222
Summa	1 141 563	1 147 770

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	21 756 000	21 756 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fasadrenoveringen planeras fortsätta under innevarande år.

Underskrifter

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

Stockholm

Ann Tillberg
Sekreterare

Fredrik Lindholm
Sekreterare

Jörgen Olander
Ordförande

Maria Sandell
Ledamot

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

Niclas Fredrik Antero Adersten
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 14:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 06.05.2025 14:11

DOCUMENT ID:

ryzkvh0Deee

ENVELOPE ID:

By0Lh0P1le-ryzkvh0Deee

DOCUMENT NAME:

Brf Flygaren nr 19, 716421-9250 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS JÖRGEN OLANDER jorgen.olander@swedbankpay.se	 Signed Authenticated	06.05.2025 14:49 06.05.2025 14:48	eID Low	Swedish BankID IP: 164.10.46.64
2. ANN TILLBERG anntillberg1@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2025 15:02 06.05.2025 14:53	eID Low	Swedish BankID IP: 92.33.11.62
3. FREDRIK LINDHOLM fredrik.c.lindholm@nordea.com	 Signed Authenticated	06.05.2025 15:09 06.05.2025 15:04	eID Low	Swedish BankID IP: 158.233.247.32
4. MARIA SANDELL maria_s@me.com	 Signed Authenticated	06.05.2025 22:51 06.05.2025 22:50	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.243.165
5. Niclas Fredrik Antero Adersten niclas@conseil.se	 Signed Authenticated	07.05.2025 14:21 07.05.2025 14:17	eID Low	Swedish BankID IP: 46.227.70.227

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Flygaren 19
Org.nr. 716421-9250

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flygaren 19 för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Flygaren 19 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Conseil Revision AB

Niclas Adersten

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 14:23

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2025 14:11

DOCUMENT ID:

SJx1v2dDlxx

ENVELOPE ID:

HJyDh_vxlx-SJx1v2dDlxx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse flygaren 19.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niclas Fredrik Antero Adersten	 Signed	07.05.2025 14:23	eID	Swedish BankID
niclas@conseil.se	Authenticated	07.05.2025 14:22	Low	IP: 46.227.70.227

* 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