

Bostadsrättsföreningen Flygaren 1

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen

Flygaren 1

Org.nr: 769621-2351

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	20



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Flygaren 1, 769621-2351, med säte i Täby, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-09-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-16 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Alex Berg
Ledamot	Maud Holmstrand Jönsson
Ledamot	Daniel Moen
Ledamot	Dan Klingström
Ledamot	Shashank Rao
Ledamot	Martin Hendeberg
Ledamot	Hassan Kandiel
Ledamot	Mikael Ohlsson
Ledamot	Mikael Hellsved

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2026
2026
2026
2025
2025
2025
Avgick 2024-06-10
Avgick 2025-01-01

Revisorer

Auktoriserad revisor	Ronja Persson
	Parameter Revision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Dante Astorga Castillo, sammankallande Pia Nieminen och Fariba Mayahi.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen alternativt i föreningen av Alex Berg, Maud Holmstrand Jönsson.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Flygaren 1 i Täby kommun med därpå uppförda byggnader med 280 lägenheter och 3 lokaler. Byggnadenerna är uppförd 1985. Fastighetens adress är Flygårsvägen 3-47.

Föreningen upplåter 236 lägenheter med bostadsrätt samt 44 lägenheter, 3 lokaler samt 206 parkeringsplatser, 10 MC-platser och 56 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	4 rok
188	92

Total tomtarea:	57 969	kvm
Total bostadsarea:	18 699	kvm
- varav bostadsrättsarea:	15 612	kvm
- varav hyresrättsarea:	3 086.6	kvm
Total lokalarea:	410	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd
Täby Kommun	151	2025-10-01

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-07-17.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	FSS Fastighetsservice
Bredband	Bahnhof
Städning	KEAB Gruppen
Avfallshantering	PreZero Recycling
Elavtal avseende volym	Fortum
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	Stockholm Hiss och Elteknik
Vinterrenhållning	Alltrac Markentrepenad

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 664 375 kr (2 028 306 kr 2023) och planerat underhåll för 1 920 647 kr (4 073 120 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-02-25 av Stustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 382 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 20 kr per kvm.



Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 3 802 000 kr, detta motsvarar 179 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

År

Byte av värmepump	2024
Installation av 40 lampor på fasaden	2024
Renovering av hyresrätter	2022-2023
Högtryckspolning och slamsugning	2022
Renovering av gästlägenhet	2022
Renovering lokal Flygkårsvägen 4	2021
OVK och injustering	2021
Målning tvättstugor	2020
Underjordiska avfallsbehållare	2019
Renovering hyresrätter	2019-2020
Sopnedgrävning	2018-2019
Nödbelysning	2018
Lägenhetsbesiktningar	2018
Nya hissar	2016-2018
Utveckla iLoq nyckelsystem	2018
Fasadtvätt	2017
Inventering av skog	2017
Fyra asfalterade farthinder i området	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-06-08. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit 13 protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

För året som gått har styrelsen totalt haft 35 möten varav 14 stycken var styrelsemöten, 9 stycken var driftmöten och 12 stycken övriga möten.

Det ekonomiska läget i landet har fortsatt varit en styrande faktor för styrelsen i beslut som vi fattat och arbetet vi gjort.

Under året har föreningen haft tre lån vars räntor löpt ut. Totala summan på dessa lån uppgick till 110,4 miljoner kronor. Styrelsen valde att lägga 80 miljoner på rörlig ränta vilket har gynnat föreningen i närtid då Sverige sett flertalet räntesänkningar hösten/vintern 2024 samt starten på 2025. Resterande 30,4 miljoner kronor är bundet till 2025-09-01.

Den största frågan som denna styrelse behövt hantera under årets gång är de stora kommande underhållen på höghusen som måste genomföras, detta har nämnts i tidigare infobrev till boende. Styrelsen har träffat flertalet projektledare för att jämföra både människor och kostnader, detta för att säkerställa att allt går rätt till. Styrelsen har valt att arbeta med företaget AFRY. Som kommunicerat tidigare så ser vi över vad från projekt Nya Flygaren som kan bakas in i detta.

Nedan presenteras några delar som skett under året i punktform.

- Sålts tidigare hyreslängdenhet och ytterligare en ligger ute till försäljning.
- Fått in två tidigare hyreslägenheter till föreningens ägo som skall renoveras.
- Bytt parkeringsbolag från AimoPark till Parkit.
- Träffat flertalet potentiella projektledare för höghusens behov.
- Försäljning av mark är pågående men kommer som tidigare kommunicerats ta tid att fastställa.
- Återupptagit samarbete med Täby polisen.
- Lättare underhåll för vissa hyresrätter (Altandörr, Vv pump, spis byte mm).
- Ordnat lokal bredvid styrelselokalen där entreprenörer i området kan ha rastrum. Finns både garage, kök och toalett.
- Amortering på 8 miljoner gjord.
- Sagt upp Alltrac och signat nytt avtal med RB Entreprenad.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 21 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 22 överlåtelser).

Under året har 1 upplåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 3).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 5 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 3 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 294 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 302 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 20% 2024-01-01 och ytterligare 10% 2024-07-01.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	20 556	18 035	16 557	16 554
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 687	-6 138	-6 304	-1 821
Förändring av underhållsfond, tkr	0	0	-2 547	-1 597
Resultat efter fondförändringar, tkr	-2 688	-2 440	-3 758	-224
Sparande, kr/kvm	265	148	733	247
Soliditet, (%)	58	58	58	58
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	975	778	731	724
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	73	67	67	66
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	939	750	708	678
Lokalhyra, kr/kvm	883	873	436	326
Bostadshyra, kr/kvm	1 496	1 408	1 390	1 289
Driftkostnad, kr/kvm	450	472	474	384
Energikostnad, kr/kvm	202	235	250	191
Ränta, kr/kvm	265	120	73	63
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	20	19	18	18
Lån, kr / kvm	7 600	7 642	7 642	7 642
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	9 302	9 922	10 047	10 160
Räntekänslighet, (%)	10	13	14	14
Snittränta, (%)	2.56	1.58	0.95	0.83

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sin framtida ekonomiska åtaganden upplåter föreningen hyresrätter.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser/upplåtelseavgift	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	243 294 106		- 20 960 681	- 6 137 818
Disposition enligt föreningsstämma			-6 137 818	6 137 818
Avsättning till underhållsfond		382 000	-382 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-382 000	382 000	
Årets upplåtelse	1 300 557			
Årets resultat				-2 687 817
Vid årets slut	244 594 663	0	- 27 098 499	- 2 687 817

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 27 098 499
Årets resultat före fondförändring	- 2 687 817
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 382 000
Anspråktagande av underhållsfond	382 000
Summa över/underskott	- 29 786 316

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 29 786 316
Totalt	- 29 786 316

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

20 528 355

17 460 612

Övriga rörelseintäkter

3

27 529

574 141

Summa rörelseintäkter

20 555 884

18 034 753

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-1 598 212

-2 028 306

Planerat underhåll

5

-1 986 810

-4 073 120

Driftskostnader

6

-8 605 556

-9 465 033

Övriga kostnader

7

-1 100 190

-1 105 425

Personalkostnader

8

-545 600

-520 587

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-5 757 172

-4 837 139

Summa rörelsekostnader

-19 593 540

-22 029 610

RÖRELSERESULTAT

962 344

-3 994 857

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

291 104

270 376

Räntekostnader

-3 941 264

-2 413 337

Summa finansiella poster

-3 650 160

-2 142 961

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 687 816

-6 137 818

RESULTAT FÖRE SKATT

-2 687 816

-6 137 818

ÅRETS RESULTAT

-2 687 816

-6 137 818



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	353 707 734	322 081 069
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	1 035 638	38 099 095
Inventarier, maskiner och installationer	13	767 010	757 853
Summa materiella anläggningstillgångar		355 510 382	360 938 017
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		355 510 382	360 938 017
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 530 646	1 526 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	650 282	545 031
Kundfordringar		267 858	224 509
Summa kortfristiga fordringar		2 448 786	2 295 772
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	6 463 707	10 654 308
Summa kassa och bank		6 463 707	10 654 308
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 912 493	12 950 080
SUMMA TILLGÅNGAR		364 422 875	373 888 097



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		244 591 124	243 294 106
Summa bundet eget kapital		244 591 124	243 294 106
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-27 098 499	-20 960 681
Årets resultat		-2 687 817	-6 137 818
Summa fritt eget kapital		-29 786 316	-27 098 499
SUMMA EGET KAPITAL		214 804 808	216 195 607
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	16 , 17	0	42 827 864
Summa långfristiga skulder		0	42 827 864
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	42 827 864
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	16 , 17	145 227 864	110 400 000
Förskott från kunder		30 323	30 323
Leverantörsskulder		1 196 015	1 595 457
Skatteskulder		36 100	24 620
Övriga skulder		179 637	138 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 948 128	2 675 765
Summa kortfristiga skulder		149 618 067	114 864 627
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		149 618 067	114 864 627
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		364 422 875	373 888 098



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	962 343	-3 994 857
Avskrivningar	5 757 172	4 837 139
Summa	6 719 515	842 282
Erhållen ränta	291 104	270 376
Erlagd ränta	-3 941 264	-2 413 337
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 069 355	-1 300 679
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-153 015	-1 026 533
Förändring av rörelseskulder anläggningstillgångar	-74 424	-470 875
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 841 916	-2 798 087
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Årets upplåtna lägenheter	1 297 018	6 550 742
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-329 537	-512 677
Kassaflöde från investeringsverksamheten	967 481	6 038 065
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av fastighetslån	-8 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 000 000	0
Årets kassaflöde	-4 190 603	3 239 978
Likvida medel vid årets början	10 654 308	7 414 330
Likvida medel vid årets slut	6 463 707	10 654 308



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

	År
Stomme	95
El	25
Vatten och avlopp	25



Följande avskrivningstider tillämpas

	År
Fönster	25
Tak	25
Ventilation	35
Hiss	30
Balkonger	25
Värmeanläggning	50
Markanläggning	20
Inventarier	5-16

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	14 663 219	11 582 197
Hyror bostäder	4 618 922	4 583 323
Hyror lokaler	185 976	182 028
Hyror p-platser/garage	1 002 745	1 052 364
Övriga objekt	57 493	60 700
Totalt årsavgifter och hyror	20 528 355	17 460 612

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	60 579	61 486
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	45 300	34 800
Försäkringsersättningar	26 199	18 755
Överlåtelseavgifter	22 688	22 216
Övriga intäkter	101 854	767 217
Bredband och TV	555 334	554 694
Kompensation uppvärmning	-784 425	-885 027
Totalt övriga rörelseintäkter	27 529	574 141

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 69 407 kr i form av intäkter från ladd stolpar, 13 320 kr i form av pantsättningsavgifter och 18 141 kr i form av vidarefakturerings.



Not 4. Reparationer

	2024	2023
Huskropp	197 074	38 265
Reparation hiss	103 570	159 426
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 350	12 662
Reparation bostäder	214 117	205 619
P-platser/garage	2 250	180 687
Övriga installationer	11 781	20 764
Reparation markytor	16 091	50 579
Klottersanering	0	3 092
Skadedjur	2 694	39 965
Vattenskador	163 010	205 413
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	46 635	46 816
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	81 326	82 154
Övrigt, gemensamma utrymmen	140 189	169 119
VA & sanitet, installationer	297 922	255 266
Värme, installationer	220 294	410 474
Ventilation, installationer	30 573	58 843
El, installationer	67 313	87 383
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	1 781
Brandskador	2 025	0
Totalt reparationer	1 598 212	2 028 306

Not 5. Planerat underhåll

	2024	2023
Huskropp, tak	0	243 750
Huskropp, fasader	0	78 240
Armaturer, gemensamma utrymmen	52 000	0
Underhåll bostäder	1 194 321	3 072 537
Värme, installationer	438 807	444 188
VA & sanitet, installationer	301 682	19 763
Underhåll markytor	0	214 642
Totalt planerat underhåll	1 986 810	4 073 120

Not 6. Driftskostnader

	2024	2023
El	2 827 690	3 620 482
Vatten och avlopp	1 040 701	1 087 492
Avfallshantering	515 283	561 418
Teknisk Förvaltning	1 691 200	1 584 274
Serviceavtal	166 885	211 879
Besiktningsskostnader	104 339	98 354
Systematiskt brandskyddsarbete	0	2 292
Snöröjning	615 003	655 258
Bevakningskostnader	22 219	43 158
Övriga utgifter för köpta tjänster	29 100	0
Bredband	485 211	581 828
Kabel-TV	90 567	0
Försäkringar	409 501	330 697
Förbrukningsmaterial	68 956	160 482
Hyressättningsavgift	6 811	6 811
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	532 090	520 610
Totalt driftskostnader	8 605 556	9 465 033



Not 7. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	17 001	5 730
Förvaltningskostnader	384 796	429 084
Revision	60 750	39 088
Tele och post	24 018	22 825
Självrisker vid skada	151 067	0
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	2	0
Jurist- och advokatkostnader	190 077	316 559
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	65 594	177 482
Kontorsmateriel och trycksaker	120	0
Bankkostnader	6 040	350
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 605	0
Hyra av anläggningstillgångar	0	42 609
Frakter och transporter	213	0
IT-tjänster	12 296	18 070
Övriga externa tjänster	21 088	49 625
Övriga externa kostnader	152 523	4 003
Totalt övriga kostnader	1 100 190	1 105 425

Not 8. Personalkostnader

	2024	2023
Sociala kostnader	125 600	91 828
Övriga kostnadsersättningar	0	4 153
Styrelsearvode	420 000	420 000
Utbildning	0	4 606
Totalt personalkostnader	545 600	520 587

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	5 344 779	4 427 233
Markanläggningar	92 013	92 015
Inventarier, maskiner och installationer	320 380	317 891
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	5 757 172	4 837 139

Not 10. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	180 000 000	180 000 000
Summa:	180 000 000	180 000 000



Not 11. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	272 745 987	272 745 987
Mark	91 915 794	91 915 794
Markanläggningar	1 654 049	1 654 049
Årets anskaffning byggnader	37 063 457	0
Utgående anskaffningsvärden	403 379 287	366 315 830
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 44 019 523	- 39 592 290
Markanläggningar	- 215 238	- 123 223
Årets avskrivning på byggnader	- 5 344 779	- 4 427 233
Årets avskrivning på markanläggningar	- 92 013	- 92 015
Utgående avskrivningar	-49 671 553	-44 234 761
Utgående redovisat värde	353 707 734	322 081 069
<i>Varav</i>		
Byggnader	224 289 740	228 726 464
Mark	91 915 794	91 915 794
Markanläggningar	1 346 798	1 438 811
Pågående nyanläggningar	1 035 638	38 099 095
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	374 719 000	374 719 000
Taxeringsvärde mark	88 850 000	88 850 000
	463 569 000	463 569 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	456 000 000	456 000 000
Lokaler	7 569 000	7 569 000
	463 569 000	463 569 000
Not 12. Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	38 099 095	37 728 939
Ökning av pågående nyanläggning	0	370 156
Aktivering av pågående nyanläggningar	-37 063 457	0
Utgående anskaffningsvärden	1 035 638	38 099 095
Utgående redovisat värde	1 035 638	38 099 095
Not 13. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	2 163 182	2 020 660
Årets anskaffningar	329 537	142 522
Utgående anskaffningsvärden	2 492 719	2 163 182
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 1 405 329	- 1 087 438
Årets avskrivningar	- 320 380	- 317 891
Utgående avskrivningar	- 1 725 709	- 1 405 329
Utgående redovisat värde	767 010	757 853
Not 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	650 283	545 031
Summa	650 283	545 031



Not 15. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 277 353	1 447 291
Sparkonto SHB	3 186 354	9 207 017
Summa	6 463 707	10 654 308

Not 16. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	145 227 864	110 400 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	42 827 864
Summa	145 227 864	153 227 864

Not 17. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-07-30	0,520 %	42 827 864	42 827 864
Nordea	2025-08-27	2,930 %	32 000 000	40 000 000
Nordea	2025-09-04	2,895 %	40 000 000	40 000 000
Stadshypotek	2025-09-01	3,01 %	30 400 000	30 400 000
Summa skulder till kreditinstitut			145 227 864	153 227 864

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	311 800	275 382
Upplupna räntekostnader	218 340	205 117
Förutbetalda intäkter	1 690 312	1 616 037
Upplupna revisionsarvoden	72 000	80 000
Upplupna kostnader	655 676	499 229
Summa	2 948 128	2 675 765

Not 19. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen fortsätter arbetet med projektet Nya Flygaren och har utsett AFRY till projektledare. Upplåtelse av hyresrätter fortlöper för att stärka ekonomin. En hyresrätt har sålts och gjorts om till bostadsrätt. En ytterligare bostadsrätt har fotograferats och ska ut till försäljning.



Underskrifter

Täby enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Alex Berg
Ordförande

Maud Holmstrand Jönsson
Ledamot

Daniel Moen
Ledamot

Dan Klingström
Ledamot

Shashank Rao
Ledamot

Martin Hendeberg
Ledamot

Hassan Kandiel
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Parameter Revision AB
Ronja Persson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2025 19:00

SENT BY OWNER:

Dalenda Houfani • 27.05.2025 13:23

DOCUMENT ID:

HJ-80gX7zxe

ENVELOPE ID:

Hkgl0eX7Mgx-HJ-80gX7zxe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Flygaren 1.
pdf

20 pages

SHA-512:

5129d236fba8d9b14709ffd5c5a304eb88557c05cb4246f
8e23e57518cbf3c935977e5909e50139d4a2b660992aa
6d1d9fb851b19a43d470ec9e10f0853eec37

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MAUD HOLMSTRAND JÖNSSON	 Signed	27.05.2025 13:32	eID	Swedish BankID
	Authenticated	27.05.2025 13:32	Low	
ALEX BERG	 Signed	27.05.2025 13:32	eID	Swedish BankID
	Authenticated	27.05.2025 13:32	Low	
HASSAN KANDIEL	 Signed	27.05.2025 13:34	eID	Swedish BankID
	Authenticated	27.05.2025 13:34	Low	
Shashank Davananda Rao	 Signed	27.05.2025 13:35	eID	Swedish BankID 
	Authenticated	27.05.2025 13:34	Low	
DAN MIKAEL KLINGSTRÖM 	 Signed	27.05.2025 13:49	eID	Swedish BankID
	Authenticated	27.05.2025 13:47	Low	
Martin Hendeberg	 Signed	27.05.2025 13:54	eID	Swedish BankID 
	Authenticated	27.05.2025 13:54	Low	
BROR ARNE DANIEL MOEN	 Signed	27.05.2025 14:34	eID	Swedish BankID
	Authenticated	27.05.2025 14:33	Low	
Ronja Kristina Persson 	 Signed	27.05.2025 19:00	eID	Swedish BankID 
	Authenticated	27.05.2025 14:08	Low	

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

📎 Attachments

No attachments 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

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

Till auktoriserad revisor Ronja Persson

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Styrelsens uttalande till bostadsrättsföreningens revisor i anslutning till revision av årsredovisningen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av **Brf Flygaren 1s** årsredovisning för det räkenskapsår som slutade **2024-12-31** som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar följande (utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva):

Årsredovisningen

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget, särskilt att de finansiella rapporterna ger en sann och rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, som exempelvis föreningens byggnads bedömda livslängd som används för att beräkna avskrivningskostnader samt den avskrivningsmetod vi beskriver under Redovisningsprinciper i årsredovisningen, är rimliga.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- För alla händelser efter datumet för årsredovisningen som enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Eventuella felaktigheter som inte har rättats har vi diskuterat med er och de bedöms som oväsentliga för årsredovisningen som helhet.

Lämnad information

- Vi har tillsammans med vår ekonomiska förvaltare försett er med tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen samt ytterligare information som ni begärt. Detta innefattar samtliga styrelseprotokoll, stämmoprotokoll, relevanta avtal, offerter och all typ av underlag till bokföringen.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till eller misstänkt och som påverkar företaget och inbegriper:
 - styrelsen
 - andra medlemmar med viktiga roller inom den interna kontrollen
 - andra personer (såsom vår ekonomiska förvaltare), när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.

- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom medlemmar, tidigare medlemmar, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar, förordningar och föreskrifter vars effekter ska beaktas när de finansiella rapporterna upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
- Vi har upplyst er om eventuella pågående tvister som kan komma att medföra någon betydande framtida skuld eller minskad tillgång.

Övrigt

- Om styrelsen har beslutat om avgiftshöjning/sänkning, tagit nya lån, gjort större amorteringar eller tagit andra väsentliga beslut efter räkenskapsårets utgång har upplysning om detta lämnats till revisorn.
- Styrelsen har agerat för att förvalta föreningens ekonomi på bästa sätt för föreningens medlemmar. Vid upphandlingar av varor och tjänster har styrelsen agerat oberoende för föreningens bästa och tillämpat föreningens rutiner för godkännande och attest av fakturor.

Följande handlingar har undertecknats den 27 maj 2025



Styrelsens uttalande Brf Flygaren 1.pdf

(177301 byte)

SHA-512: 0780f6171b6a42836053140246984228cf9c
9130d319cb5d5c584576a874f747aab51731ea8aa6d521
e3304f7f93c88fe46c7221e563bc998137462b45fa66

Underskrifter

2025-05-27 13:29:13 (CET)



Alex Berg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-27 13:31:16 (CET)



Maud Holmstrand Jönsson

Undertecknat med SMS



Undertecknandet intygas av Assently



Signering av uttalande

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

8ab22a3e1bae2822b208beaf2bd4ff6d08f63d8bbb4f1ed4b1d20d58e0c851294ee69ef990ca8dc5b6d3a759e48e703e2de9fb54d1922d5ff96dc5bac329f561



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Flygaren 1
Org.nr. 769621-2351

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flygaren 1 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

dess risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 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.

Parameter
REVISION

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 1 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

Parameter Revision AB

Ronja Persson

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION

Följande handlingar har undertecknats den 27 maj 2025



Revisionsberättelse Brf Flygaren 1.pdf

(180197 byte)

SHA-512: 2db4235d6fef000b237f08fecb5213d543b6f
70d043af3436db2cd74b7bdb4cfb5bd76df38ee43cf043
08158b0271a5ebefe6b50ed9cc82ed2e3abc1196a3331

Underskrifter

2025-05-27 19:00:51 (CET)



Ronja Kristina Persson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Signering av RB

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

dddb91739065c89a019a1d606d86aba0fe16db0b2437e6540b3ec7c11c1d328daaf7c01a54d2e8698edfdef403f44cdd7ae3b9e0c59f1eae8f965b7d657061f



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

