

# Årsredovisning 2025

Brf Flygaren nr 19

716421-9250



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Flygaren nr 19

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande 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 fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Flygaren 19		

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 5 914 kvm.

### Styrelsens sammansättning

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

### Revisorer

Niclas Fredrik Antero Adersten Auktoriserad revisor Conseil Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig till 2040.

## 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 Rådmansgatan. Fasaden mot Sveavägen konstaterades vara i sämre skick och i behov av större åtgärd varför påbörjat arbete behövde flyttas fram till 2026.

Flera vattenskador har inträffat och medfört arbeten med sanering och reparationer. Stammarna har besiktigats som beslutsunderlag för sannolik stundande relining där sådan inte redan utförts.

Föreningens skuldsättning har ökat för att finansiera kommande underhållsåtgärder och kan av samma anledning komma att behöva utökas ytterligare. Den totala belångsgraden är dock även efter detta förhållandevis låg.

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

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 719 070	5 645 237	5 554 289	5 252 334
Resultat efter fin. poster	-1 572 586	-1 925 331	-897 021	-765 829
Soliditet (%)	76	83	64	64
Yttre fond	76 488	76 488	917 856	841 368
Taxeringsvärde	288 400 000	291 200 000	291 200 000	291 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	350	349	337	318
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	28,6	29,3	24,9	27,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 445	813	2 165	2 165
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 160	653	1 704	1 704
Sparande / kvm totalyta, kr	155	164	124	-30
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	30	33	46
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	144	129	118	105
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	36	14	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	215	195	165	184
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,54	4,34	4,18	1,31
Räntekänslighet (%)	4,13	2,33	6,43	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 även för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat, vilket i huvudsak är hänförligt till de fasadrenoveringar som beskrivs under rubriken ekonomi. Dessa åtgärder är nödvändiga för att säkerställa fastighetens långsiktiga värde och funktion.

Trots årets resultat är föreningens kassaflöde och likviditet fortsatt tillfredsställande, och den finansiella ställningen bedöms som stabil. Föreningen har under året fortsatt att arbeta aktivt med sin finansiering och skuldsättning.

Under 2026 kommer återstående delar av fasadprojektet att fortsätta. För att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om 10 procent, vilken träder i kraft den 1 juli 2026. Beslutet har fattats efter en samlad bedömning av föreningens kostnadsutveckling, investeringsbehov och ränteläge.

Styrelsen följer kontinuerligt föreningens ekonomiska utveckling och kommer vid behov att vidta ytterligare åtgärder för att säkerställa en balanserad och stabil ekonomi över tid.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	18 665 311	-	-	18 665 311
Upplåtelseavgifter	19 315 772	-	-	19 315 772
Fond, yttre underhåll	76 488	-	-	76 488
Balanserat resultat	-7 296 904	-1 925 331	-	-9 222 234
Årets resultat	-1 925 331	1 925 331	-1 572 586	-1 572 586
<b>Eget kapital</b>	<b>28 835 337</b>	<b>0</b>	<b>-1 572 586</b>	<b>27 262 750</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 222 234
Årets resultat	-1 572 586
<b>Totalt</b>	<b>-10 794 821</b>

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	-10 794 821
	<b>-10 794 821</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 719 071	5 645 237
Övriga rörelseintäkter	3	89 710	443
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 808 781</b>	<b>5 645 680</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 094 953	-6 056 867
Övriga externa kostnader	9	-200 567	-313 116
Personalkostnader	10	-377 313	-332 251
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-586 008	-586 008
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 258 841</b>	<b>-7 288 242</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 450 060</b>	<b>-1 642 562</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 228	19 757
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-136 755	-302 526
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-122 527</b>	<b>-282 769</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 572 586</b>	<b>-1 925 331</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 572 586</b>	<b>-1 925 331</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	28 312 000	28 856 128
Markanläggningar	13	1 594 686	1 636 566
Maskiner och inventarier	14	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 906 686</b>	<b>30 492 694</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>29 909 486</b>	<b>30 495 494</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		139 732	107 857
Övriga fordringar	16	4 321 523	2 702 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	555 794	447 771
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 017 049</b>	<b>3 258 290</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 056 869	1 050 001
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 056 869</b>	<b>1 050 001</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 073 917</b>	<b>4 308 291</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 983 403</b>	<b>34 803 785</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		37 981 083	37 981 083
Fond för yttre underhåll		76 488	76 488
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>38 057 571</b>	<b>38 057 571</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 222 234	-7 296 904
Årets resultat		-1 572 586	-1 925 331
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 794 821</b>	<b>-9 222 234</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>27 262 750</b>	<b>28 835 337</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		374 815	542 815
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>374 815</b>	<b>542 815</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	6 860 000	3 860 000
Leverantörsskulder		287 875	244 760
Skatteskulder		24 564	21 230
Övriga kortfristiga skulder		135 101	158 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 038 299	1 141 563
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 345 838</b>	<b>5 425 633</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 983 403</b>	<b>34 803 785</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 450 060</b>	<b>-1 642 562</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	586 008	586 008
	<b>-864 052</b>	<b>-1 056 554</b>
Erhållen ränta	14 228	19 757
Erlagd ränta	-136 977	-320 331
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-986 800</b>	<b>-1 357 128</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-288 771	-114 380
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-79 573	75 568
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 355 144</b>	<b>-1 395 939</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	9 600 000
Upptagna lån	3 000 000	0
Amortering av lån	0	-6 220 000
Depositioner	-168 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>2 832 000</b>	<b>3 380 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 476 856</b>	<b>1 984 061</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 712 222</b>	<b>1 728 162</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 189 078</b>	<b>3 712 222</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Flygaren nr 19 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNÄR 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 5,00 %
Markanläggningar	2,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 662 384	1 654 324
Hysesintäkter, bostäder	430 940	410 847
Hysesintäkter, lokaler	3 622 974	3 593 751
Intäcksreduktion	-6 786	-15 989
Övriga intäkter	9 559	2 304
<b>Summa</b>	<b>5 719 071</b>	<b>5 645 237</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	4	7
Erhållna bidrag	9 000	0
Övriga intäkter	4 002	0
Återvunnen moms	76 704	0
Övriga rörelseintäkter	0	436
<b>Summa</b>	<b>89 710</b>	<b>443</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	76 654	136 361
Besiktning och service	70 315	47 808
Städning	123 250	76 408
Trädgårdsarbete	18 022	23 673
Snöskottning	39 613	83 039
Övrigt	29 913	21 929
<b>Summa</b>	<b>357 767</b>	<b>389 218</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	22 500	538
Bostäder VVS	11 508	0
Tvättstuga	3 126	89 798
Trapphus/port/entr	10 564	49 773
Källarutrymmen	2 150	0
Dörrar och lås/porttele	10 870	0
VA	18 011	0
Värme	9 020	2 243
Ventilation	36 559	19 986
El	1 563	2 113
Hissar	58 578	61 309
Fasader	0	15 889
Försäkringsärende/vattenskada	390 970	0
<b>Summa</b>	<b>575 418</b>	<b>241 649</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	57 602	482 801
Kabel-tv/bredband	3 744	0
Fasader	1 842 280	1 707 908
Fönster	0	118 373
<b>Summa</b>	<b>1 903 626</b>	<b>2 309 082</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	174 688	179 182
Uppvärmning	852 042	760 442
Vatten	247 236	215 177
Sophämtning	163 191	159 936
<b>Summa</b>	<b>1 437 157</b>	<b>1 314 737</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	127 350	115 297
Tomträttsavgälder	1 127 400	1 127 400
Kabel-TV	17 448	17 184
Bredband	118 587	118 800
Fastighetsskatt	430 200	423 500
<b>Summa</b>	<b>1 820 985</b>	<b>1 802 181</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 141	16 059
Programvaror	810	0
Övriga förvaltningskostnader	60 241	82 643
Revisionsarvoden	43 614	33 922
Ekonomisk förvaltning	88 305	95 160
Konsultkostnader	4 456	85 333
<b>Summa</b>	<b>200 567</b>	<b>313 116</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	286 500	262 500
Sociala avgifter	90 813	69 751
<b>Summa</b>	<b>377 313</b>	<b>332 251</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	136 182	302 413
Övriga räntekostnader	573	113
<b>Summa</b>	<b>136 755</b>	<b>302 526</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	42 307 708	42 307 708
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>42 307 708</b>	<b>42 307 708</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-13 451 580	-12 907 452
Årets avskrivning	-544 128	-544 128
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 995 708</b>	<b>-13 451 580</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>28 312 000</b>	<b>28 856 128</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	110 000 000	92 200 000
Taxeringsvärde mark	178 400 000	199 000 000
<b>Summa</b>	<b>288 400 000</b>	<b>291 200 000</b>

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	2 093 720	2 093 720
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2 093 720</b>	<b>2 093 720</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-457 154	-415 274
Årets avskrivning	-41 880	-41 880
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-499 034</b>	<b>-457 154</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 594 686</b>	<b>1 636 566</b>

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	37 992	37 992
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>37 992</b>	<b>37 992</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-37 992	-37 992
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-37 992</b>	<b>-37 992</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i koncernen	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

## NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	189 313	40 440
Nabo Klientmedelskonto	3 076 093	1 592 520
Borgo	1 056 117	1 069 702
<b>Summa</b>	<b>4 321 523</b>	<b>2 702 661</b>

## NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 300	18 819
Fastighetsskötsel	22 134	17 034
Försäkringspremier	99 329	94 242
Kabel-TV	4 402	4 362
Tomträtt	281 850	281 850
Bredband	9 895	9 742
Förvaltning	28 180	21 722
Övr förutb kostn uppl int	76 704	0
<b>Summa</b>	<b>555 794</b>	<b>447 771</b>

## NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,50 %	3 860 000	3 860 000
Swedbank	2026-02-28	2,57 %	3 000 000	
<b>Summa</b>			<b>6 860 000</b>	<b>3 860 000</b>
Varav kortfristig del			6 860 000	3 860 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 860 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 910	11 404
Städning	10 625	10 500
El	15 899	20 939
Uppvärmning	121 448	112 250
Vatten	40 711	35 896
Löner	62 786	38 786
Sociala avgifter	22 359	6 598
Utgiftsräntor	794	1 016
Förutbetalda avgifter/hyror	750 767	904 174
<b>Summa</b>	<b>1 038 299</b>	<b>1 141 563</b>

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 756 000	21 756 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Stockholm

---

Ann Tillberg  
Sekreterare

---

Fredrik Lindholm  
Ledamot

---

Jörgen Olander  
Ordförande

---

Maria Sandell  
Ledamot

---

Tomas Wiik  
Styrelse

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

---

Conseil Revision AB  
Niclas Fredrik Antero Adersten  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.04.2026 10:06

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 22.04.2026 14:58

**DOCUMENT ID:**

rkEMLRITZg

**ENVELOPE ID:**

r17zUrpbe-rkEMLRITZg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Flygaren nr 19, 716421-9250 - Årsredovisning 2025-1  
2-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

c233172c1d2b307da3259db06e4e08572e0cb7cbe503f5  
a8fce0dd2704c33ba92bf9a1da6a0e20bcdcd0c1a7ad61  
7860cb8773b7177f9a28d85b8483a0a6b021

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
1. MARIA SANDELL maria_s@me.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 15:47 22.04.2026 15:47	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.114
2. HANS JÖRGEN OLANDER jorgen.olander@swedbank.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 11:52 23.04.2026 11:51	eID Low	Swedish BankID IP: 164.10.46.63
3. ANN TILLBERG ann.tillberg1@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 14:40 23.04.2026 14:38	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.186.251
4. CURT TOMAS EDVARD WI IK tomas.e.wiik@gnail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 17:59 23.04.2026 17:58	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.184.93
5. FREDRIK LINDHOLM f.c.json.l@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2026 12:57 25.04.2026 12:57	eID Low	Swedish BankID IP: 193.203.13.68
6. Niclas Fredrik Antero Ade rsten niclas@conseil.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 10:06 27.04.2026 10:05	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.

## 📎 Attachments

No attachments related to this 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 2025.

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 2025 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 Standard on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 2025 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 "Revisorers 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.

### Revisorers 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

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.04.2026 10:06

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 22.04.2026 14:58

**DOCUMENT ID:**

HyWNG8H8TWx

**ENVELOPE ID:**

H1EMUrLpbx-HyWNG8H8TWx

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelserflygaren 19.pdf

2 pages

**SHA-512:**

67de883f79ac4dbb332545b2deabb1bbeca67ec083520f  
c47a9909b51b895daacc4030537041f2080c54e1595f6f  
cd1ee0828691eada836d5d9347a1775daa16

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niclas Fredrik Antero Adersten niclas@conseil.se	Signed Authenticated	27.04.2026 10:06 27.04.2026 10:06	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.

## 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