Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Flygeln 1

776400-1561

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Flygeln 1 får härmed upprätta sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	17

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1941. Nuvarande ekonomisk plan registrerades 1941 och nuvarande stadgar registrerades 2023.
Föreningen har sitt säte i Karlskoga.

Årets resultat är sämre än föregående år, pga reparation efter lgh-eldsvådan 2024 och höjda försäkringspremier, trots höjda avgifter.

I resultatet ingår avskrivningar på 375 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 65 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Flygeln 1, i Karlskoga kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 80 bostadsrätter. Byggnaderna är uppförda 1941. Fastighetens adress är Riksbyggevägen 2 A-B, 4 A-C, 6 A-B, 8 A-C, 10 A-B, 12 A-C, 14 A-B och 16 A-C i Karlskoga samt Riksbyggevägen 16 för garage- och förrådsbyggnaden.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens försäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok mindre	2 rok större	Summa
16	32	32	80

Dessutom tillkommer:
P-platser
82, varav 5 st är besöksplatser.

Total tomtarea:	4 120 m²
Total bostadsarea:	3 304 m²

Årets taxeringsvärde	20 344 000 kr
Fg års taxeringsvärde	20 120 000 kr

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Teknisk status
Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 623 tkr och planerat underhåll för 46 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp, eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 979 tkr per år (senast uppdaterad 2023-01-30), som motsvarar en kostnad på 599 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 19 785 tkr (senast uppdaterad 2023-01-30). Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 979 tkr (599 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 979 tkr (599 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

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

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2010	Byte värmevxl samt kallvattensrör
Underhåll	2014	Trapphusrenovering
Underhåll	2015	Förvärv Flygeln 2 + 3, 2 776 m²
Underhåll	2018	Uppförande av garage- och förrådsbyggnad
Underhåll	2019	Återställning mark vid nybyggnation.
Underhåll	2021	Stamrenovering (relining)
Underhåll	2022	Takbyte 4 hus med solpaneler på 4 hus
Underhåll	2023	Takbyte 4 hus samt p-plats med laddstation elbil
Underhåll	2025	Byte torktumlare

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte torktumlare	46 274 kr

Kommande underhåll
Planerat underhåll för 2026 är solpaneler/växlare á 1 200 tkr, källare och källartrappor á 200 tkr, besiktning lgh á 20 tkr, tvättstuga á 70 tkr och övrigt á 30 tkr.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Efter senaste årsstämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat tom ordinarie stämma
Anders Eklund	Ordförande	2027
Susanne Aureliusson	Vicevärd	2027
Jauko Kilpelainen	Vice ordförande	2026
Merja Keithä	Sekreterare	2026
Camilla Collin	Styrelseledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat tom ordinarie stämma
Stefan Kahlin	Suppleant	2026
Ariel Melin	Suppleant	2026
Rafael Melin	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat tom ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB, Auktoriserad revisor	2026

Valberedning		Mandat tom ordinarie stämma
Gösta Pettersson	ordinarie	2026
Börje Karlsson	ordinarie	2026
Peter Grossfurtner	suppleant	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 1 026 kr/m²/år.

Under räkenskapsåret påverkade kostnader efter lägenhetselden föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin, med reparation samt avsevärt höjd försäkringspremie.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 80 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 83 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 80 bostadsrätter placerade (föregående år 80 st).

Styrelsen beslutade att höja årsavgift 2025-01-01 med 5 %. Senaste höjningen gjordes 2023-01-01 med 6 % och från 2026-01-01 sker ingen höjning.

Föreningen har haft två anställda under året, som städat trappor och tvättstugor. Föreningen har även under året betalat ut ersättning för gräsklippning, gårdsstädning, snöskottning samt för årets städdagar på våren och hösten, som haft god uppslutning. Plogning och sandning har utförts av LBC.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Utfallet av solcellerna har gett en fortsatt minskning av elkostnaderna och även en viss mängd såld el, som gett inkomster, dock har nätavgifterna samt elpriset hos Storuman ökat kraftigt. Även sop- och vattenavgifter har ökat. För att möta upp den ökningen höjdes månadsavgift, p-platser och kabel-tv-avgifter med 5 %.

Föreningen har under året sålt två av tre lgh, en 1:a och en 2:a, som följd av att lasarettet sa upp sina hyreskontrakt med föreningen 2024.

Under året har inga nya projekt påbörjats, så föreningen vill bygga upp likviditeten igen.

Flerårsöversikt i (tkr)

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 976	3 665	3 648	3 422	3 303
Resultat efter finansiella poster	-310	-39	-1 737	-2 519	-1 587
Soliditet (%)	10	12	11	19	41
Årsavgift kr/m² bostadsrättsyta	1 098	1 027	1 014		
Sparande kr/m²	34	102	223		
Skuldsättning kr/m² bostadsrättsyta	3 436	3 534	3 809		
Skuldsättning kr/ m²	3 436	3 534	3 809		
Räntekänslighet %	3,13	3,57	3,80		
Energikostnad kr/m²	431	435	365		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91	92	90		

Upplysning om förlust

Brf Flygeln 1 har redovisat en förlust under 2025, som är ett resultat av ökade omkostnader, trots höjning av årsavgifterna samt p-plats och kabel-tv-avgifter 2025-01-01 med 5 %.

Omfattande takrenovering och solcellsinstallation har gett förluster tidigare år pga de ökade lånekostnaderna med höjda räntor. Reparationskostnaderna 2025 för eldsvådan 2024 blev höga och gjorde att försäkringspremien höjdes från 103 tkr till 240 tkr.

Förening ser över sina löpande utgifter för att få ner kostnaderna i föreningen samt sätter kommande års underhåll på paus tills likviditeten är stabil igen.

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems-insatser	Uppskriv-ningsfond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	**240 230**	**5 912 280**	**1 978 500**	**-6 362 021**	**-38 697**
Resultatdisp enl föreningsstämman;				-38 697	38 697
Reservering underhållsfond			1 978 500	-1 978 500	
Ianspråkstagande av underhållsfond			-46 274	46 274	
Avskrivning av uppskriven tillg.		-179 160		179 160	
Årets resultat					-309 985
Belopp vid årets utgång	**240 230**	**5 733 120**	**3 910 726**	**-8 153 784**	**-309 985**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 221 558
Årets resultat	-309 985
Årets fondavsättning	-1 978 500
Årets ianspråktagande av underhållsfond	46 274
Summa	**-8 463 769**
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	0
Att balansera i ny räkning	**-8 463 769**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01-2025-12-31	2024-01-01-2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 006 156	3 665 226
Övriga ersättningar och intäkter		1 500	12 930
Summa rörelseintäkter		**4 007 656**	**3 678 156**
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-729 395	-360 086
Taxebundna kostnader	4	-1 522 695	-1 530 260
Övriga fastighetskostnader	5	-888 796	-616 001
Personalkostnader	6	-382 456	-405 650
Av- och nedskrivning av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-374 791	-376 141
Summa rörelsekostnader		**-3 898 133**	**-3 288 138**
Rörelseresultat		**109 523**	**390 019**
Finansiella poster			
Resultatet från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		258	15 434
Räntekostnader och liknande resultatposter		-419 766	-444 150
Summa finansiella poster		**-419 508**	**-428 716**
Resultat efter finansiella poster		**-309 985**	**-38 697**
Resultat före skatt		-309 985	-38 697
Årets resultat		**-309 985**	**-38 697**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	12 964 742	13 332 783
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	6 750
Summa materiella anläggningstillgångar		**12 964 742**	**13 339 533**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	0
Andra långfristiga fordringar	9	1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 500**	**1 500**
Summa anläggningstillgångar		**12 966 242**	**13 341 033**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		720 021	685 693
Övriga fordringar		8 821	57 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		120 165	0
Summa kortfristiga fordringar		**849 007**	**743 299**
Kassa och bank			
Kassa och bank		380 682	740 193
Summa kassa och bank		**380 682**	**740 193**
Summa omsättningstillgångar		**1 229 689**	**1 483 492**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 195 931**	**14 824 525**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

EGET KAPITAL OCH SKULDER

		2025-12-31	2024-12-31
Eget Kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		240 230	240 230
Uppskrivningsfond		5 733 120	5 912 280
Fond för yttre underhåll		3 910 726	1 978 500
Summa bundet eget kapital		**9 884 076**	**8 131 010**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 153 784	-6 362 021
Årets resultat		-309 985	-38 697
Summa fritt eget kapital		**-8 463 769**	**-6 400 718**
Summa eget kapital		**1 420 307**	**1 730 292**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 099 726	8 797 109
Summa långfristiga skulder		**6 099 726**	**8 797 109**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 253 475	2 877 836
Leverantörsskulder	11	65 250	122 364
Skatteskulder	12	-16 836	1 506
Övriga skulder	13	5 115	6 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 368 894	1 289 400
Summa kortfristiga skulder		**6 675 898**	**4 197 124**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**14 195 931**	**14 824 525**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

KASSAFLÖDESANALYS

		2025-01-01-2025-12-31	2024-01-01-2024-12-31
Likvida medel vid årets början		**740 193**	**1 286 602**
Resultat efter finansiella poster	*	-309 985	-38 697
**Not Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen*			
Justeringar av poster som inte ingår i kassaflödet			
Utrangering anläggningstillgång		0	0
Årets avskrivningar		374 791	376 141
Bokslutsdispositioner		0	0
Nedskrivning		0	0
Kassaflöde från löpande verksamheten		**64 806**	**337 444**
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar		-123 539	2 588
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder		20 966	23 864
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital		**-37 767**	**363 896**
Investeringar			
Finansiella placeringar		0	0
Årets investeringar		0	0
Kassaflöde från investeringar		**0**	**0**
Finansieringsverksamhet			
Eget bundet kapital			
Ökning (-), minskning (+) långfristiga fordringar		0	0
Ökning (+), minskning (-) långfristiga skulder		-321 744	-910 304
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		**-321 744**	**-910 304**
Årets kassaflöde		**-359 511**	**-546 408**
Likvida medel vid årets slut		**380 682**	**740 193**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

NOTER

Not 1. Redovisnings och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 och BFNAR 2023:1 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2
Solpaneler	4
Mark är inte föremål för avskrivningar.	
Inventarier, verktyg och installation	10-20

Inventarier med livslängd 5 år, har en avskrivning med 20 %.
Inventarier med livslängd 10 år, har en avskrivning med 10 %.

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet
Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen

Årsavgift kr/m² bostadsrättsyta
Årsavgifterna divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande kr/m²
Justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. Justerat resultat beräknas enligt följande: årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

Skuldsättning kr/m² bostadsrättsyta
De räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet %
Dividera föreningens räntebärande skulder på balansdagen med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Energikostnad kr/m²
Dividera bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Årsavgifter
I årsavgifterna ingår uppvärmning och vatten

Not 2. Nettoomsättning

	2025-01-01-2025-12-31	2024-01-01-2024-12-31
Årsavgift, bostäder	3 391 318	3 270 983
Hyror, förråd	3 000	3 000
Hyror, p-plats	149 170	146 800
Kabel-TV	122 149	123 840
Lägenhetsel	115 365	111 188
Fakturerade kostnader	223 632	7 952
Försäljning el solceller och laddstolpe	1 521	1 464
Summa	**4 006 156**	**3 665 226**

Not 3. Fastighetsskötsel

	2025-01-01-2025-12-31	2024-01-01-2024-12-31
Yttre skötsel, vinter	45 504	58 498
Yttre skötsel, sommar	4 578	10 667
Rep bostäder	500 601	139 199
Rep gem utrymmen	68 141	58 582
Rep och underhåll, tvättstuga	48 450	4 461
Rep marktjänster	5 460	74 783
Bevakningskostnader	8 671	8 341
Städ, material	1 716	5 555
Underhåll gem utrymmen	46 274	0
Summa	**729 395**	**360 086**

Not 4. Taxebundna kostnader

	2025-01-01-2025-12-31	2024-01-01-2024-12-31
Elavgifter	409 712	427 991
Fjärrvärme	755 094	762 413
Vatten	258 439	245 853
Avfallshantering	99 450	94 003
Summa	**1 522 695**	**1 530 260**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 5. Övriga fastighetskostnader

	2025-01-01-2025-12-31	2024-01-01-2024-12-31
Försäkringspremier	240 329	103 262
Kabel-TV-avgift	186 851	175 297
Fastighetsskatt	43 032	28 887
Övriga externa kostnader	108 761	66 170
Serviceavtal	0	0
Obligatoriska besiktningskostnader	0	0
Ersättning revisor	19 375	16 500
Redovisningskostnader	140 376	136 272
Självrisker vid skada	144 436	76 600
Övriga förvaltningskostnader	5 636	13 013
Summa	**888 796**	**616 001**

Not 6. Personalkostnader

	2025-01-01-2025-12-31	2024-01-01-2024-12-31
Styrelse	134 830	128 348
Övriga anställda	177 180	198 810
Sociala kostnader	70 446	78 492
Summa	**382 456**	**405 650**

Not 7. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Ingående anskaffningsvärden	10 520 668	10 520 668
Förändring anskaffningsvärden	-	-
Inköp	-	-
Utgående anskaffningsvärden	10 520 668	10 520 668
Ingående avskrivningar	-3 100 167	-2 991 286
Förändring av avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-188 881	-188 881
Utgående avskrivningar	-3 289 046	-3 100 167
Ingående uppskrivningar	5 912 280	6 091 440
Förändring av uppskrivning	-	-
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-179 160	-179 160
Utgående uppskrivningar	5 733 120	5 912 280
Restvärde vid årets slut	**12 964 742**	**13 332 783**
Byggnader	9 763 742	10 131 783
Mark	3 201 000	3 201 000

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Taxeringsvärden		
Bostäder	20 344 000	20 120 000
Lokaler	0	0
Totalt taxeringsvärde	**20 344 000**	**20 120 000**
varav byggnader	15 400 000	16 000 000
varav mark	4 944 000	4 120 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	**2024-12-31**
Vid årets början		
Ingående anskaffningsvärden	499 434	499 434
Årets anskaffning	0	0
Summa anskaffningsvärden	**499 434**	**499 434**
Ackumulerade avskrivningar	-492 684	-484 584
Årets avskrivningar	-6 750	-8 100
Summa ackumulerade avskrivningar	**-499 434**	**-492 684**
Redovisat värde	**0**	**6 750**

Not 9. Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	**2024-12-31**
Ingående anskaffningsvärden *	1 500	1 500
Utgående anskaffningsvärden	1 500	1 500

**Parabolantenn*

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 10. Övriga skulder kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	11 353 201	11 674 945
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder	-5 063 611	-2 877 836
Nya lån	0	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-189 864	-337 246
Långfristig skuld vid årets slut	**6 099 726**	**8 459 863**

Långivare	Ränta	Villkorsändring	Ing skuld	Nya/omsatta lån	Årets amort	Utg. Skuld
SHB	4,54 %	2028-06-01	385 610		11 180	374 430
SHB	4,97 %	2026-10-30	407 147		15 568	391 579
SHB	3,12 %	2028-10-30	410 844		14 684	396 160
SHB	3,32 %	2026-01-30	426 588		10 096	416 492
SHB	3,32 %	2026-01-30	1 366 248		33 944	1 332 304
SHB	1,72 %	2026-04-30	637 514		15 364	622 150
SHB	1,72 %	2026-04-30	626 994		15 108	611 886
SHB	1,76 %	2026-12-01	646 000		17 000	629 000
SHB	3,34 %	2026-01-02	1 085 000 (KB)		24 800	1 060 200
SHB	4,45 %	2027-09-01	2 841 500		82 000	2 759 500
SHB	4,45 %	2032-09-01	2 841 500		82 000	2 759 500
Summa			**11 674 945**		**321 744**	**11 353 201**

Lån som förfaller till betalning senare än fem år uppgår till en summa av 2 759 500 kr.

Not 11. Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förskott från kunder	8 743	-7 643
Leverantörsskulder	56 507	130 008
Summa leverantörsskulder	**65 250**	**122 364**

Not 12. Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	-17 530	266
Beräknad särskild löneskatt	694	1 240
Summa skatteskulder	**-16 836**	**1 506**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 13. Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Personalskatt	2 946	3 579
Lagstadgade sociala avgifter	2 169	2 439
Summa	**5 115**	**6 018**

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	120 830	116 184
Beräknade upplupna lagstadgade soc avg	29 239	28 116
Upplupna räntekostnader	45 792	45 873
Förutbetalda intäkter/avgifter	1 001 509	956 959
Övr upplupna kostnader och förutbet intäkter	171 524	142 268
Summa	**1 368 894**	**1 289 400**

Not 15. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	13 612 000	13 612 000

Not 16. Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 17. Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	258	15 434
Erlagd ränta	419 847	444 150

Not 18. Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Underskrifter

Karlskoga
Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-05-06

Anders Eklund
Ordförande

Susanne Aureliusson
Vicevärd

Jouko Kilpeläinen
Vice ordförande

Merja Keithä
Sekreterare

Camilla Collin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-11
Azets Revision & Rådgivning AB

Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor

Föreningsrevisorer 2026-05-11

Felicia Kebede

Peter Ekblom

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flygeln 1, org.nr 776400-1561.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flygeln 1 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 god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets samt De förtroendevalde revisorernas ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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 Bostadsrättsföreningen Flygeln 1 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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.

Karlskoga 2026-05-11

Azets Revision & Rådgivning AB

Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor

Felcia Kebede & Peter Ekblom
Förtroendevalda revisorer

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -