



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Flygtornet i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Flygtornet i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 769608-1558 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Amhult 1:217	2004-12-27	2005

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 926
6	lokaler (hyresrätt)	466
56	garageplatser	672
19	p-platser	0
Totalt 151 objekt		7 064

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 22 st 2 rok, 41 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Amhult GA:61	G:A		0 / 0	Garage och markparkering

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mikael Skiöldhake	Ordförande
Kenny Bengtsson	Ledamot
Ove Rhedin	Ledamot
Liselott Alvbåge	Ledamot
Birgitta Nylander	Ledamot
Ann-Charlotte Häll	Ledamot
Lars Hoonk	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lise-Lott Alvbåge, Birgitta Nylander och Mikael Skiöldhake.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Liselott Alvbåge, Birgitta Nylander, Ann-Charlotte Häll och Mikael Skiöldhake.

Revisorer har varit: Helge Gustavsson med Sten Heijel som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gunilla Heijel (sammankallande), Bengt Wester samt Ulla Anse, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-13.

1 st lån låstes 2024-10-01 på 5 år med en ränta på 2,73%.

Under året har vi amorterat våra långfristiga lån med 580 tkr.

Under året har följande reparationer gjorts

OVK-besiktning = kontroll av frånluftsfläktar, funktion och flöde för lägenheter och lokaler.

Utvändig bättringsmålning av panelvägg på utsatta balkonger uppgång 12 o 14.

Installation av undertrycksavgasare & magnetitfilter i apparatrummet för att avlägsna lösta gaser såsom syre och koldioxid från vattnet i värmesystemet.

Avgasning är viktigt för att ta bort luft ur systemet, eftersom luft i systemet kan leda till korrosion, brus och nedsatt effektivitet. Energi besparande < 5%.

Utbyte av cirkulationspump för värmesystemet till en kapaciteteffektivare och driftssäkrare pump.

Installation av ny bokningstavla för tvättstuga, torkrum och lokalen.

Installation av nya tvättmaskiner samt ny torktumlare i tvättstugan.

Byte av flaggstång

8 st MC platser har märkts ut i garage.

Förväntad framtida utveckling.

Fortsatt reparation planeras vid fasaderna Thai och Shushi.

Underhållsplanen innehåller 3.720 tkr de närmaste 5 åren och ytterligare 3.892 de därpå följande 5 åren dvs 7.440 tkr för 10-årsperioden.

Vår övernattningslägenhet har använts 119 nätter.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 99 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 98.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	274	436	289	81	317
Skuldsättning, kr/kvm	6 919	7 737	7 828	7 918	8 150
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 248	8 345	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	12	16	12
Energikostnad, kr/kvm	237	256	258	236	211
Årsavgifter, kr/kvm	901	934	733	509	679
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	74	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 021	1 172	978	802	987
Nettoomsättning, tkr	7 139	7 084	6 159	5 066	6 208
Resultat efter finansiella poster, tkr	161	1 138	-2 394	-774	571
Soliditet, %	63	63	63	63	63

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1. År 2023 beräknas även garage- samt förrådsytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta

ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	82 597 000	0	0	82 597 000
Underhållsfond, kr	4 934 912	0	520 906	5 455 818
S:a bundet eget kapital, kr	87 531 912	0	520 906	88 052 818
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 250 322	1 138 327	-520 906	-632 900
Årets resultat, kr	1 138 327	-1 138 327	161 031	161 031
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-111 995	0	-359 875	-471 869
S:a eget kapital, kr	87 419 917	0	161 031	87 580 949

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 850 000 kr samt ianspråktagande skett med 329 094 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-111 995
Årets resultat, kr	161 031
Reservation till underhållsfond, kr	-850 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	329 094
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-471 870

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-471 870
------------------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 139 353	7 083 596
Övriga rörelseintäkter	Not 3	71 977	405 146
Summa Rörelseintäkter		7 211 330	7 488 742
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 327 084	-4 027 735
Övriga externa kostnader	Not 5	-208 625	-81 073
Personalkostnader	Not 6	-198 126	-194 942
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 262 682	-1 262 790
Summa Rörelsekostnader		-5 996 517	-5 566 539
Rörelseresultat		1 214 813	1 922 203
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	38 968	8 281
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 092 750	-792 157
Summa Finansiella poster		-1 053 782	-783 876
Resultat efter finansiella poster		161 031	1 138 327
Resultat före skatt		161 031	1 138 327
Årets resultat		161 031	1 138 327

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10	132 770 201134 032 883
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	00
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		132 770 201134 032 883
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		132 770 701134 033 383

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		03 458
Aktuell skattefordran		022 426
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 739 5302 656 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	528 585620 212
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 268 1153 302 712
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 000 0001 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 0001 000 000
Summa Omsättningstillgångar		5 268 1154 302 712
Summa Tillgångar		138 038 816138 336 095

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	82 597 000	82 597 000
Fond för yttre underhåll	5 455 818	4 934 912
Summa Bundet eget kapital	88 052 818	87 531 912

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-632 900	-1 250 322
Årets resultat	161 031	1 138 327
Summa Ansamlad förlust	-471 870	-111 994

Summa Eget kapital**87 580 949 87 419 918**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	37 195 000	36 380 000
Summa Långfristiga skulder		37 195 000	36 380 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 680 000	13 075 000
Leverantörsskulder		483 641	449 436
Skatteskulder		6 310	29 086
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	72 702	63 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 020 214	918 997
Summa Kortfristiga skulder		13 262 867	14 536 177

Summa Skulder**50 457 867 50 916 177****Summa Eget kapital och skulder****138 038 816 138 336 095**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 214 813	1 922 203
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 262 682	1 262 790
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 262 682	1 262 790
Erhållen ränta	29 718	8 281
Erlagd ränta	-1 094 510	-762 920
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 412 703	2 430 354
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	177 756	-210 474
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	123 450	-153 760
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	301 206	-364 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 713 909	2 066 121
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-580 000	-580 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-580 000	-580 000
Årets kassaflöde	1 133 909	1 486 121
Likvida medel vid årets början	3 528 400	2 042 279
Likvida medel vid årets slut	4 662 309	3 528 400



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	352 146 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 014 416	4 775 700
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	322 530	0
	Hyror lokaler	1 001 328	940 068
	Hyror garage och parkeringsplatser	607 010	586 088
	Hyror förbrukningsbaserad	197 628	757 502
	Övriga primära intäkter	88 670	110 170
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 231 582	7 169 528
	Hyresbortfall	-92 229	-85 932
	<i>Summa</i>	-92 229	-85 932
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 139 353	7 083 596
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	71 977	405 146
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	71 977	405 146
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-694 169	-805 337
	Snö och halk-bekämpning	-83 744	-25 215
	Reparationer	-578 498	-220 084
	Planerat underhåll	-329 094	-383 125
	El	-647 386	-665 109
	Uppvärmning	-741 589	-695 682
	Vatten	-286 800	-274 056
	Sophämtning	-215 288	-195 463
	Fastighetsförsäkring	-72 872	-68 665
	Kabel-TV och bredband	-190 772	-223 472
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-183 740	-180 870
	Förvaltningsavtalskostnader	-301 888	-290 658
	Övriga driftkostnader	-1 246	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 327 084	-4 027 735

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-35 696	-23 823
	Extern revision	-15 000	-12 810
	Konsultkostnader	0	-6 617
	Medlemsavgifter	-30 000	-30 000
	Övriga förvaltningskostnader	-127 928	-7 822
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-208 625	-81 073
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-160 900	-159 271
	Revisionsarvode	-3 640	-3 640
	Sociala avgifter	-33 586	-32 031
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-198 126	-194 942
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 254 708	-1 254 708
	Avskrivning på markanläggning	-7 974	-8 082
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 262 682	-1 262 790
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	36 650	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 318	8 281
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	38 968	8 281
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 087 024	-792 037
	Övriga räntekostnader	-5 726	-120
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 092 750	-792 157

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	138 874 983	138 874 983
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 500 000	9 500 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	82 888	82 888
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	148 457 871	148 457 871
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 424 988	-13 162 198
	Årets avskrivningar	-1 262 682	-1 262 790
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 687 670	-14 424 988
	<i>Utgående redovisat värde</i>	132 770 201	134 032 883
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	104 000 000	104 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	964 000	964 000
	<i>Summa</i>	144 964 000	144 964 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	65 303 000	65 303 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	65 303 000	65 303 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	30 120	30 120
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	30 120	30 120
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 120	-30 120
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-30 120	-30 120
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	0	0
	Årets anskaffning	0	0
	Årets försäljning	0	0
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

3 662 309

2 528 400

Övriga fordringar

77 220

128 215

Summa Övriga fordringar

3 739 530

2 656 616

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

9 250

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

519 335

620 212

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

528 585

620 212

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

1 000 000

1 000 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

1 000 000

1 000 000

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,73%	2029-09-30	12 495 000	20 000
Stadshypotek	4,34%	2026-10-30	8 080 000	20 000
Stadshypotek	4,48%	2027-09-01	2 160 000	320 000
Stadshypotek	4,48%	2027-09-01	7 760 000	40 000
Stadshypotek	1,17%	2026-10-30	7 200 000	100 000
Stadshypotek	0,57%	2025-10-30	7 300 000	60 000
Stadshypotek	0,57%	2025-10-30	3 880 000	20 000
			48 875 000	580 000

Långfristig del

37 195 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

500 000

Lån som ska konverteras inom ett år

11 180 000

Kortfristig del

11 680 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

580 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 320 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,63%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	67 517	59 247
	Källskatt	774	0
	Övriga kortfristiga skulder	4 411	4 411
	<i>Summa Övriga skulder</i>	72 702	63 658
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	669 967	530 524
	Upplupna räntekostnader	120 141	121 901
	Övriga upplupna kostnader	230 106	266 572
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 020 214	918 997

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Flygtornet i Göteborg , org.nr. 769608-1558

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Flygtornet i Göteborg för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt 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.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Flygtornet i Göteborg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Helge Gustavsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Flygtornet i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL SKIÖLDHAKE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 07:57:41



ANN-CHARLOTTE HÄLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 10:05:13



KENNY BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 08:54:27



BIRGITTA NYLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:38:50



OVE RHEDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:45:23



LISELOTT ALVBÅGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 20:40:44



LARS HOONK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 15:22:57



HELGE GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 13:50:14



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 09:43:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Flygtornet i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HELGE GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 13:56:21



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 09:44:17



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.