

# Årsredovisning 2025

Brf Flygplansfabriken

769617-1052



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Flygplansfabriken

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. 4         |
| 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. 15</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 2007-07-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-09 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning    | Förvärv | Kommun    |
|-------------------------|---------|-----------|
| STOCKHOLM TVÅFLINGAN 12 | 2013    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 73 bostadsrätter om totalt 2 980 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 980 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Kandan Bakhtiar Ali      | Ordförande      |
| Albin Ullmark            | Styrelseledamot |
| Charalampos Antonopoulos | Styrelseledamot |
| Rasmus Fredrikson        | Styrelseledamot |

### Valberedning

Anette Iversen Ouzounis

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Ronja Persson Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades och sträcker sig från 2026 till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2019 ● Inkoppling av kollektivt bredband
- 2020 ● 5-årsbesiktning av fastigheten
- 2021 ● Installation av cykelställ i cykelrum  
Installation av 4 laddstationer  
OVK-besiktning
- 2022 ● Installation av utökat brandskydd
- 2023 ● Stamspolning
- 2024 ● Uppsättning av återvinningsstation
- 2025 ● Ommålning av trapphus  
Installation av LED-belysning i trapphus  
Upprustning och utökning av blomsterrabatter

## Planerade underhåll

- 2026 ● OVK-besiktning  
Ommålning av parkering

## Avtal med leverantörer

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| Bredband              | Bahnhof                  |
| Ekonomisk förvaltning | Nabo                     |
| Fastighetsskötsel     | Fastighetsägarna Service |
| Trädgård              | Ljuva trädgård           |
| Trapphusstädning      | Optimal Trappstädning    |
| Trapphusstädning      | Eds Städfirma            |

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Flygelgatans samfällighetsförening, med en andel på 14%.

Samfälligheten förvaltar flygelgatan.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Ett av föreningens lån om cirka 10 MSEK bands om i mars till en ränta om 2,80%.

### Förändringar i avtal

Ny städfirma för trapphusstädningen.

### Övriga uppgifter

Under räkenskapsåret genomfördes en renovering av trapphuset. I samband med detta byttes befintlig belysning ut mot energieffektiv LED belysning och samtliga väggytor målades om.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 95 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| <b>NYCKELTAL</b>                                   | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 875 333   | 2 796 234   | 2 736 003   | 2 413 920   |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 151 812  | -324 475    | 63 282      | -183 782    |
| Soliditet (%)                                      | 79          | 79          | 79          | 79          |
| Yttre fond   | -           | -           | -           | -           |
| Taxeringsvärde                                     | 118 000 000 | 128 000 000 | 128 000 000 | 128 000 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 879         | 858         | 820         | 713         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 90          | 90,93       | 88,79       | 86,84       |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 11 598      | 11 699      | 11 800      | 11 892      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 11 598      | 11 699      | 11 800      | 11 892      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | -20         | 133         | 246         | 304         |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 74          | 53          | 51          | 37          |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 85          | 70          | 87          | 78          |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 56          | 50          | 39          | 32          |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 215         | 172         | 178         | 147         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,26        | 2,64        | 1,53        | 0,72        |
| Räntekänslighet (%)                                | 12,39       | 13,63       | 14,39       | 16,68       |

**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.

**Genomsnittlig skuldränta (%)** - visar den genomsnittliga räntan som föreningen betalar på sina räntebärande skulder.

## Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade kostnader för drift och underhåll kopplade till trapphusrenovering, vilka inte fullt ut beaktats i budgeten, samt vissa engångskostnader. Föreningen har samtidigt haft en god likviditet och har därför valt att använda medel från kassa och bank i stället för att justera avgifterna. Planer finns dock på att höja avgifterna under 2026.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-12-31         | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31         |
|-----------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser              | 133 640 000        | -  | -                               | 133 640 000        |
| Fond, yttre underhåll | 0                  | -  | -                               | 0                  |
| Balanserat resultat   | 1 467 607          | -324 475                                     | -                               | 1 143 132          |
| Årets resultat        | -324 475           | 324 475                                      | -1 151 812                      | -1 151 812         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>134 783 132</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 151 812</b>               | <b>133 631 320</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Balanserat resultat | 1 143 132     |
| Årets resultat      | -1 151 812    |
| <b>Totalt</b>       | <b>-8 680</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Balanseras i ny räkning | -8 680        |
|                         | <b>-8 680</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             | 2 875 333         | 2 796 234         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 31 836            | 16 507            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 907 169</b>  | <b>2 812 740</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 050 863        | -1 311 763        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -242 262          | -232 947          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -154 546          | -137 991          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -533 393          | -533 393          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 981 064</b> | <b>-2 216 094</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-73 894</b>    | <b>596 646</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 58 077            | 2 224             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 135 995        | -923 345          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 077 918</b> | <b>-921 121</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 151 812</b> | <b>-324 475</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 151 812</b> | <b>-324 475</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 12, 18 | 167 558 117        | 168 091 510        |
| Pågående projekt                              | 13     | 0                  | 150 000            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>167 558 117</b> | <b>168 241 510</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>167 558 117</b> | <b>168 241 510</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 13 344             | -16 238            |
| Övriga fordringar                             | 14     | 3 263              | 2 643              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15     | 131 423            | 128 386            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>148 030</b>     | <b>114 791</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                |        | 1 090 677          | 1 734 194          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>1 090 677</b>   | <b>1 734 194</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>1 238 707</b>   | <b>1 848 985</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>168 796 824</b> | <b>170 090 495</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 133 640 000        | 133 640 000        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>133 640 000</b> | <b>133 640 000</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | 1 143 132          | 1 467 607          |
| Årets resultat                               |        | -1 151 812         | -324 475           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-8 680</b>      | <b>1 143 132</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>133 631 320</b> | <b>134 783 132</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 22 165 381         | 24 714 801         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>22 165 381</b>  | <b>24 714 801</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 12 397 920         | 10 148 500         |
| Leverantörsskulder                           |        | 100 864            | 238 667            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 501 339            | 205 395            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>13 000 123</b>  | <b>10 592 562</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>168 796 824</b> | <b>170 090 495</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER   | 2025             | 2024             |
|---|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>-73 894</b>   | <b>596 646</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar   | 533 393          | 533 393          |
|   | <b>459 499</b>   | <b>1 130 039</b> |
| Erhållen ränta  | 58 077           | 2 224            |
| Erlagd ränta  | -1 124 018       | -888 814         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-606 442</b>  | <b>243 449</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -33 239          | -44 856          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 146 164          | -143 089         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-493 517</b>  | <b>55 504</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                  |                  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 150 000          | -150 000         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>150 000</b>   | <b>-150 000</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                  |                  |
| Amortering av lån   | -300 000         | -300 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-300 000</b>  | <b>-300 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-643 517</b>  | <b>-394 496</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>1 734 194</b> | <b>2 128 690</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>1 090 677</b> | <b>1 734 194</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Flygplansfabriken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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, 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 0,83 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### 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    | 2 565 576        | 2 505 146        |
| Hysesintäkter, p-platser | 197 173          | 200 320          |
| Kabel-TV/Bredband        | 52 560           | 52 560           |
| Övriga intäkter          | 60 024           | 38 208           |
| <b>Summa</b>             | <b>2 875 333</b> | <b>2 796 234</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2025          | 2024          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Påminnelseavgift        | 0             | 1 020         |
| Pantförskrivningsavgift | 2 292         | 5 586         |
| Överlåtelseavgift       | 0             | 9 911         |
| Administrativ avgift    | 2 618         | 0             |
| Övriga intäkter         | -3            | -10           |
| Erhållna bidrag         | 26 280        | 0             |
| Övriga intäkter         | 649           | 0             |
| <b>Summa</b>            | <b>31 836</b> | <b>16 507</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 81 272         | 65 579         |
| Besiktning och service | 79 648         | 48 540         |
| Övrigt                 | 23 192         | 107 108        |
| Städning               | 83 710         | 93 331         |
| Trädgårdsarbete        | 182 883        | 0              |
| Snöskottning           | 107 186        | 58 537         |
| <b>Summa</b>           | <b>557 891</b> | <b>373 094</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2025          | 2024          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Dörrar och lås/porttele | 3 075         | 0             |
| VA                      | 11 259        | 0             |
| Värme                   | 7 050         | 0             |
| Ventilation             | 5 526         | 10 550        |
| El                      | 10 675        | 8 498         |
| Hissar                  | 13 257        | 0             |
| Gård/markytor           | 1 325         | 3 421         |
| Garage och p-platser    | 7 500         | 0             |
| <b>Summa</b>            | <b>59 667</b> | <b>22 469</b> |

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Trapphus/port/entré    | 558 375        | 0              |
| Soprum/miljöanläggning | 0              | 167 625        |
| Ventilation            | 0              | 19 911         |
| <b>Summa</b>           | <b>558 375</b> | <b>187 536</b> |

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025           | 2024           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 221 704        | 157 261        |
| Uppvärmning  | 252 060        | 207 531        |
| Vatten       | 168 132        | 148 013        |
| Sophämtning  | 47 194         | 35 574         |
| <b>Summa</b> | <b>689 090</b> | <b>548 379</b> |

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                                      | 2025           | 2024           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Övrigt                               | 0              | 4 260          |
| Fastighetsnära förpackningsinsamling | 43 446         | 37 693         |
| Fastighetsförsäkringar               | 19 875         | 18 705         |
| Tomträttsavgälder                    | 69 408         | 68 148         |
| Bredband                             | 53 111         | 0              |
| Bredband/Kabeltv                     | 0              | 51 480         |
| <b>Summa</b>                         | <b>185 840</b> | <b>180 286</b> |

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 26 856         | 7 755          |
| Programvaror                 | 2 409          | 0              |
| Övriga förvaltningskostnader | 69 059         | 86 964         |
| Revisionsarvoden             | 30 798         | 26 844         |
| Ekonomisk förvaltning        | 113 140        | 111 384        |
| <b>Summa</b>                 | <b>242 262</b> | <b>232 947</b> |

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2025           | 2024           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 117 599        | 105 000        |
| Sociala avgifter | 36 947         | 32 991         |
| <b>Summa</b>     | <b>154 546</b> | <b>137 991</b> |

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|   | 2025             | 2024           |
|---|------------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 133 119        | 923 345        |
| Övriga räntekostnader                               | 2 876            | 0              |
| <b>Summa</b>  | <b>1 135 995</b> | <b>923 345</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 172 803 609        | 172 803 609        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>172 803 609</b> | <b>172 803 609</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -4 712 099         | -4 178 706         |
| Årets avskrivning                             | -533 393           | -533 393           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-5 245 492</b>  | <b>-4 712 099</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>167 558 117</b> | <b>168 091 510</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>65 946 766</i>  | <i>65 946 766</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 83 000 000         | 96 000 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 35 000 000         | 32 000 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>118 000 000</b> | <b>128 000 000</b> |

| NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT      | 2025-12-31 | 2024-12-31     |
|-------------------------------|------------|----------------|
| Ingående balans               | 150 000    | 0              |
| Årets investeringar           | 508 375    | 150 000        |
| Omfört till Byggnad           | -658 375   | 0              |
| <b>Summa pågående arbeten</b> | <b>0</b>   | <b>150 000</b> |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR      | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto                    | 1 696        | 2 643        |
| Övriga kortfristiga fordringar | 1 567        | 0            |
| <b>Summa</b>                   | <b>3 263</b> | <b>2 643</b> |

| NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 83 089         | 98 789         |
| Försäkringspremier                                   | 6 732          | 0              |
| Bredband   | 9 395          | 0              |
| Förvaltning  | 32 207         | 29 597         |
| <b>Summa</b>   | <b>131 423</b> | <b>128 386</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGS<br>DAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek Handelsbanke             | 2028-03-01                   | 2,80 %                  | 10 048 500          | 10 148 500          |
| Stadshypotek Handelsbanke             | 2026-03-01                   | 3,42 %                  | 12 197 920          | 12 297 920          |
| Stadshypotek Handelsbanke             | 2027-03-01                   | 3,77 %                  | 12 316 881          | 12 416 881          |
| <b>Summa</b>                          |                              |                         | <b>34 563 301</b>   | <b>34 863 301</b>   |
| Varav kortfristig del inkl amortering |                              |                         | 12 397 920          | 10 148 500          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 063 301 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|   | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 63 947         | 24 917         |
| Städning  | 4 375          | 0              |
| El  | 22 545         | 0              |
| Uppvärmning   | 25 497         | 0              |
| Utgiftsräntor                                       | 130 512        | 118 535        |
| Vatten  | 14 142         | 12 472         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 240 321        | 49 471         |
| <b>Summa</b>  | <b>501 339</b> | <b>205 395</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 39 586 000 | 39 586 000 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Avgiftshöjning planeras att genomföras under räkenskapsåret 2026. Procent ännu ej fastställd då föreningen inväntar nya ränta på det lån som binds om under Q1.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-11.

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

Stockholm

---

Albin Ullmark  
Styrelseledamot

---

Charalampos Antonopoulos  
Styrelseledamot

---

Kandan Bakhtiar Ali  
Ordförande

---

Rasmus Fredrikson  
Styrelseledamot

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

---

Parameter Revision AB  
Ronja Persson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

12.03.2026 11:26

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 12.03.2026 09:30

**DOCUMENT ID:**

By0ntggcZx

**ENVELOPE ID:**

rJT3teg5bg-By0ntggcZx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Flygplansfabriken, 769617-1052 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

**SHA-512:**

fc08d7077807c3fddd47768c6ce895468ec1bc385d3df6060c7aa4a34882d6adc155ce23fe0a74444b3736435b80ef714c4fb3f6c0a9560f3a969c550e5680cf

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. KANDAN BAKHTIAR ALI<br>kandan.b@outlook.com                  |  Signed<br>Authenticated | 12.03.2026 09:37<br>12.03.2026 09:36 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 98.128.168.148 |
| 2. KARL ALBIN ULLMARK<br>albin.ullmark@live.se                  |  Signed<br>Authenticated | 12.03.2026 09:54<br>12.03.2026 09:53 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 194.71.132.90  |
| 3. Rasmus Karl Fredrikson<br>fredrikson.rasmus@gmail.com        |  Signed<br>Authenticated | 12.03.2026 10:30<br>12.03.2026 10:29 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.78.180  |
| 4. CHARALAMPOS ANTONO<br>POULOS<br>ch.antonopoulos91@gmail.com  |  Signed<br>Authenticated | 12.03.2026 11:21<br>12.03.2026 11:14 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.213.114.75 |
| 5. Ronja Kristina Persson<br>ronja.persson@parameterrevision.se |  Signed<br>Authenticated | 12.03.2026 11:26<br>12.03.2026 11:24 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 20.91.204.61   |

\* 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 Flygplansfabriken  
Org.nr. 769617-1052

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flygplansfabriken 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild. Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Parameter  
REVISION

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Flygplansfabriken 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ronja Persson

Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

12.03.2026 14:53

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 12.03.2026 09:30

**DOCUMENT ID:**

HJlThKexcbx

**ENVELOPE ID:**

BJh2FxxqWI-HJlThKexcbx

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelser ISA - Brf Flygplansfabriken.pdf  
2 pages

**SHA-512:**

6c7d7260c126209ad0ac033bfd01d05cdab6dfe30a7596  
42f07a36b5b14edc2f9f8d227894724295204b1e160eca  
c028631aa2d335ebbb255a8eb665fa58af33

## Activity log

| RECIPIENT                              | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS          |
|--|---------------|------------------|--------|------------------|
| 1. Ronja Kristina Persson              | Signed        | 12.03.2026 14:53 | eID    | Swedish BankID   |
| ronja.persson@parameter<br>revision.se | Authenticated | 12.03.2026 14:53 | Low    | IP: 20.91.204.61 |

\* 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