



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Flyget i Luleå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Flyget i Luleå med säte i LULEÅ org.nr. 797000-0621 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Luleå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bergnäset 2:437	1963-01-01	1963
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Norrbotten. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 986
1	lägenheter (hyresrätt)	76
2	lokaler (hyresrätt)	197
25	garageplatser	480
39	p-platser	0
Totalt 110 objekt		3 739

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 12 st 2 rok, 24 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Leif Grundström	Ordförande	2018-11-21
Britt Gunilla Ökvist	Ledamot	2016-06-20
Gertrud Yasmine Lindberg	Ledamot	2024-05-26
Eleonora Marklund	Ledamot	2024-05-26
Daniel Engman	Ledamot	2019-08-08
Karol Köhler	Suppleant	2024-05-26
Mariann Brännström	Suppleant	2024-05-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Yasmine Lindberg och Eleonora Marklund.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Grundström och Britt Gunilla Ökvist.

Revisorer har varit: Birgitta Bäckman med Malin Löf Åström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Birgitta Bäckman (sammankallande) och Mariann Brännström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 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 2025-09-08.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

- 2012 Nya säkerhetsdörrar och lås, fastighetsboxar, nya pumpar pannrum
- 2013 Ombyggnad bastu
- 2014 Nya portar varmgarage 1-12, ny belysning gårdsplan och varmgarage, effektmätare i kallgarage
- 2015 Omb del av pannrum till hobbylokal, nya torkskåp, nya entréportar, avveckling skyddsrum, ledbelysning vid entréer
- 2016 Nya värmeväxlare inkl nytt styrsystem
- 2017 Nya balkonger med inglasning
- 2018 Relining kök, toaletter på 4:or, källare och garage. Bytt spill-, dag- och vattenledningar
- 2020 Ny tvättmaskin
- 2022 Upprustning lekpark, utebelysning
- 2023 Nya brandsäkra dörrar i källare
- 2024 Installerat 5 nya laddboxar

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

Årtal	Åtgärd
2026	OVK-Besiktning

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 56 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	160	131	153	166	165
Skuldsättning, kr/kvm	2 155	2 238	2 297	2 683	2 726
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 698	2 742	2 785	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	6	0	0
Energikostnad, kr/kvm	194	185	163	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	653	596	579	447	438
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	81	82	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	634	604	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 360	2 207	2 108	2 030	1 978
Resultat efter finansiella poster, tkr	289	174	6	281	161
Soliditet, %	34	32	31	30	28

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	138 800	0	0	138 800
Underhållsfond, kr	2 178 165	0	102 000	2 280 165
S:a bundet eget kapital, kr	2 316 965	0	102 000	2 418 965
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 719 689	173 597	-102 000	1 791 287
Årets resultat, kr	173 597	-173 597	288 949	288 949
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 893 286	0	186 949	2 080 236
S:a eget kapital, kr	4 210 251	0	288 949	4 499 201

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 102 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 893 287
Årets resultat, kr	288 949
Reservation till underhållsfond, kr	-102 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 080 236

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 080 236

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 360 093	2 206 694
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 691	2 100
Summa Rörelseintäkter		2 369 784	2 208 794
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 370 662	-1 307 098
Övriga externa kostnader	Not 5	-58 540	-51 799
Personalkostnader	Not 6	-153 601	-154 170
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-309 041	-306 353
Summa Rörelsekostnader		-1 891 844	-1 819 420
Rörelseresultat		477 940	389 374
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 846	19 876
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-198 837	-235 653
Summa Finansiella poster		-188 991	-215 777
Resultat efter finansiella poster		288 949	173 597
Resultat före skatt		288 949	173 597
Årets resultat		288 949	173 597

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	10 942 635	11 251 677
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		10 942 635	11 251 677
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		450	450
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		450	450
Summa Anläggningstillgångar		10 943 085	11 252 127

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		877	3 691
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 224 169	699 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	66 080	127 648
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 291 127	830 942
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	1 000 000
Summa Omsättningstillgångar		2 291 127	1 830 942
Summa Tillgångar		13 234 212	13 083 068



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	138 800	138 800
Fond för yttre underhåll	2 280 165	2 178 165
Summa Bundet eget kapital	2 418 965	2 316 965

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 791 287	1 719 689
Årets resultat	288 949	173 597
Summa Fritt eget kapital	2 080 235	1 893 287

Summa Eget kapital	4 499 200	4 210 252
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 464 916	3 510 000
Summa Långfristiga skulder		4 464 916	3 510 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 591 672	4 679 050
Leverantörsskulder		60 887	56 918
Skatteskulder		10 699	7 639
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	303 967	340 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	302 872	278 375
Summa Kortfristiga skulder		4 270 096	5 362 817

Summa Skulder		8 735 012	8 872 817
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		13 234 212	13 083 068
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	477 940	389 374
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	309 041	306 353
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	309 041	306 353
Erhållen ränta	13 446	16 276
Erlagd ränta	-204 240	-228 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	596 187	483 728
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	89 322	-45 299
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	60	-46 415
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	89 382	-91 714
Kassaflöde från den löpande verksamheten	685 569	392 014
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-58 650
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-58 650
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-132 462	-128 252
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-132 462	-128 252
Årets kassaflöde	553 107	205 112
Likvida medel vid årets början	1 623 999	1 418 887
Likvida medel vid årets slut	2 177 106	1 623 999

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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 placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 497 096	1 361 160
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	387 711	353 760
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	64 500	66 000
	Hyror bostäder	75 348	68 496
	Hyror lokaler	153 348	151 332
	Hyror garage och parkeringsplatser	152 640	152 640
	Hyror förbrukningsbaserad	10 075	31 390
	Hyror informationsöverföring	1 500	0
	Hyror övrigt	11 460	10 596
	Övriga primära intäkter	12 663	15 810
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 366 341	2 211 184
	Hysesbortfall	-6 248	-4 490
	<i>Summa</i>	-6 248	-4 490
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 360 093	2 206 694

I årsavgifter ingår värme, kall-och varmvatten, balkongavgift, bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	9 691	2 100
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	9 691	2 100

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-196 567	-207 142
	Snö och halk-bekämpning	-105 000	-105 000
	Reparationer	-60 017	-43 944
	El	-109 353	-92 750
	Uppvärmning	-402 275	-395 065
	Vatten	-211 885	-188 078
	Sophämtning	-63 437	-58 730
	Fastighetsförsäkring	-48 759	-47 929
	Kabel-TV och bredband	-88 553	-88 541
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-84 816	-79 920
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 370 662	-1 307 098

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 488	-332
	Administrationskostnader	-22 992	-8 268
	Extern revision	-15 450	-14 375
	Medlemsavgifter	-17 200	-17 200
	Föreningsverksamhet	-1 403	-1 653
	Övriga förvaltningskostnader	-7	-9 970
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-58 540	-51 799
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-61 124	-62 892
	Revisionsarvode	-2 800	0
	Övriga arvoden	-60 000	-60 000
	Sociala avgifter	-29 677	-31 278
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-153 601	-154 170
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-286 655	-286 655
	Avskrivning på markanläggning	-22 386	-19 698
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-309 041	-306 353
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	8 467	18 698
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 379	1 178
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	9 846	19 876

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-198 837	-235 653
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-198 837	-235 653
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 516 198	17 516 198
	Ingående anskaffningsvärde mark	77 475	77 475
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	447 716	389 066
	Årets investeringar	0	58 650
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	18 041 389	18 041 389
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 789 713	-6 483 360
	Årets avskrivningar	-309 041	-306 353
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 098 754	-6 789 713
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 942 635	11 251 677
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	22 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	896 000	820 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 000 000	9 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	35 896 000	32 620 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 162 000	9 162 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	9 162 000	9 162 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 177 106	623 999
	Övriga fordringar	47 063	75 604
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 224 169	699 603

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	49 441	48 759
Upplupna ränteintäkter	0	3 600
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 639	75 289
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	66 080	127 648

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek 164-4251	0,91%	2026-04-30	915 000	10 000
Stadshypotek 164-4251	1,43%	2026-12-01	2 595 000	45 000
Stadshypotek 164-4251	3,37%	2028-03-30	1 679 040	33 920
Stadshypotek 164-4251	2,63%	2027-04-30	1 476 875	25 500
Stadshypotek 164-4251	2,76%	2028-07-30	544 000	8 000
Stadshypotek 164-4251	2,57%	2027-09-01	846 673	14 252
			8 056 588	136 672

Långfristig del	4 464 916
Nästa års amortering av långfristig skuld	81 672
Lån som ska konverteras inom ett år	3 510 000
Kortfristig del	3 591 672
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	136 672
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	546 688
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,20%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt	32 070	34 363
Inre fond	271 117	306 162
Övriga kortfristiga skulder	780	310
<i>Summa Övriga skulder</i>	303 967	340 835

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	195 679	175 002
	Upplupna räntekostnader	17 850	23 253
	Övriga upplupna kostnader	89 343	80 120
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	302 872	278 375

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-16.

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 Bostadsrättsförening Flyget i Luleå , org.nr. 797000-0621

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Flyget i Luleå för räkenskapsåret 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. Revisorernas 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Bostadsrättsförening Flyget i Luleå för räkenskapsåret 2025 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

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Birgitta Bäckman
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Flyget i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557572994004**

Leif Grundström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 19:25:37



Daniel Engman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 07:52:48



Britt Gunilla Ökvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 12:28:44



Eleonora Marklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 06:08:00



Gertrud Yasmine Lindberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 15:57:20



Birgitta Bäckman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 08:02:42



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 14:48:13



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Flyget i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557573074705**

Birgitta Bäckman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 08:00:07



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 14:47:46



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.