

# Bostadsrättsföreningen Flygaren 1

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för  
**Brf Flygaren 1**  
769621-2351  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	17

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Flygaren 1, 769621-2351, med säte i Täby, får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-09-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-16 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		
Rikard Blennar	Ordförande	2020
Göran Nordgren	Ledamot	2020
Bitte Eklund	Ledamot	2020
Ari Malinen	Ledamot	2020
Dan Klingström	Ledamot	2020
Martin Carlzon	Ledamot	2020
Therese Proos	Ledamot	2020
Diego Ortiz Del Gaiso	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Måniqua Lövegård	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Josef Hagsten, Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2020
Revisorssuppleanter		
Grant Thornton Sweden AB	Revisorssuppleant	2020
Valberedning		
Benny Odervång		2020
Arwenn Oriasson		2020
Björn Brolin		2020

#### Firmateckning

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

*[Handwritten signatures]*

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Täby Flygaren 1 i Täby kommun med därpå uppförda byggnader med 280 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1985. Fastighetens adress är Flygkårsvägen 3-47.

Föreningen upplåter 216 lägenheter med bostadsrätt och 64 lägenheter, 4 lokaler, 201 parkeringsplatser, 5 MCplatser och 56 garageplatser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

2 rok	4 rok
188	92

Total tomtarea:	57 969 kvm
Total bostadsarea:	18 699 kvm
- varav bostadsrättsarea:	14 485 kvm
- varav hyresrättsarea:	4 214 kvm
Total lokalarea:	410 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2013-09-17

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

FSS Fastighetsservice  
Craft Tech Sverige  
Telenor  
Bahnhof  
Keab Gruppen  
Bixia  
Nomor

#### Teknisk förvaltning

Utemiljö  
Kabel-TV  
Bredband  
Städning  
Elavtal avseende volym  
Skadedjursbekämpning

*Handwritten signatures and initials:* M 2.5. MC DC Be TP BK<sup>2W</sup>

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 712 652 kr och planerat underhåll för 821 295 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättats av FSS Fastighetservice.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 557 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 81 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Underjordiska avfallsbehållare	2019
Renovering hyresrätter	2019
Sopnedgrävning	2018-2019
Nödbelysning	2018
Lägenhetsbesiktningar	2018
Nya hissar	2016-2018
Utveckla iLoq nyckelsystem	2018
Fasadvätt	2017
Inventering av skog	2017
Fyra asfalterade farthinder i området	2017

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2019. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

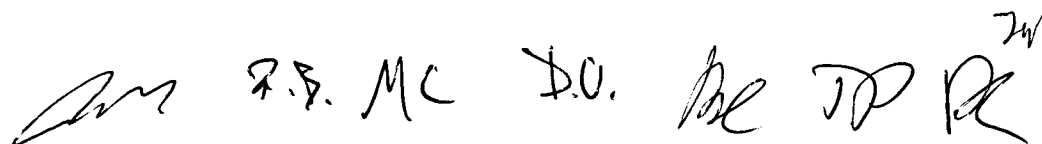
När nu sittande styrelse tillträdde påbörjades en analys av nuläget beträffande underhållsplanen, projektet Nya Flygaren, underhållsplanen avseende våra hyresrättslägenheter och en genomsyn av samtliga avtal. Detta har landat bland annat i följande.

En ny underhållsplan som bättre svarar mot den ekonomiska situation som föreningen befinner sig påbörjades under hösten 2019. Styrelsen har ansett det vara av yttersta vikt att underhållsplanen inte betraktas som en isolerad plan utan en del av en helhet där också projektet Nya Flygaren och en underhållsplan för våra hyresrättslägenheter ingår.

Därtill har styrelsen tillsett att säga upp avtalen med Telia respektive Telenor avseende bredband och TV i enlighet med tidigare stämmobeslut. Den nya leverantören är Bahnhof och Sappa.

Sopstationerna har tagits i bruk under hösten 2019.

I anledning av att projektledaren avseende projektet Nya Flygaren meddelade att han inte längre var intresserad av ett fortsatt samarbete med föreningen, fattade styrelsen under hösten beslut om att hitta en ny projektledare. Styrelsen intervjuade därför fem (5) stycken företag som gavs möjlighet att presentera vad de kunde göra för föreningen. Valet föll på företaget Jiben AB vilket föreningen ingick avtal med vid årsskiftet 2019/2020 då planerings- och projekteringsfas inleddes. Målet är att ha en plan klar under kvartal två (2) 2020.

Handwritten signatures of board members, including names like M.C., D.O., and others.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2019 har 23 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 24 överlåtelser).

Under 2019 har 2 upplåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 upplåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 7 st (antal andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 2 st)

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 272 medlemmar.

27 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

31 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 268 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

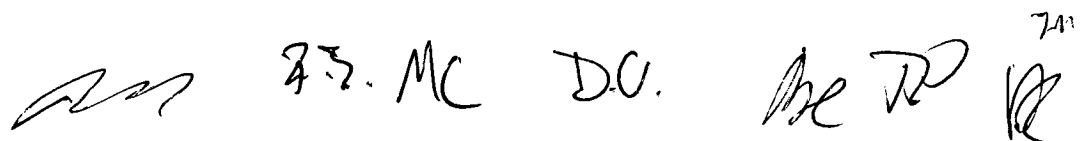
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 2 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rörelsens intäkter	16 526	15 987	16 086	16 328
Resultat efter finansiella poster	120	-1 300	-1 524	-989
Förändring av underhållsfond	736	1 051	-379	21
Resultat efter fondförändringar	-616	-2 351	-1 145	-1 011
Soliditet %	56	56	55	54
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	677	659	656	657
Driftskostnad, kr / kvm	356	320	271	294
Ränta, kr / kvm	84	148	178	184
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	81	80	46	46
Lån, kr / kvm	8 030	8 036	8 041	8 358
Snittränta (%)	1,05	1,85	2,21	2,20

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

 AM 75. MC D.O. Be RD 741

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Vid årets början</b>	<b>210 639 924</b>	<b>4 204 938</b>	<b>-16 249 448</b>	<b>-1 300 271</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-1 300 271	1 300 271
Avsättning till underhållsfond		1 557 000	-1 557 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-821 295	821 295	
Årets upplåtelse	3 914 502			
Årets resultat				119 513
<b>Vid årets slut</b>	<b>214 554 426</b>	<b>4 940 643</b>	<b>-18 285 424</b>	<b>119 513</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-17 549 719
Årets resultat före fondförändring	119 513
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 557 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	821 295
Summa över/underskott	-18 165 911

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-18 165 911**

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

AS S. MC D.O. Be TP R<sup>JH</sup>

## Resultaträkning

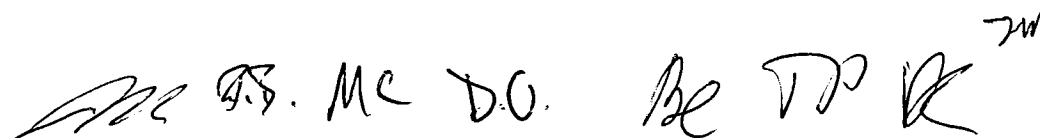
Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	15 838 065	15 815 402
Övriga rörelseintäkter	3	687 828	171 841
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>16 525 893</b>	<b>15 987 243</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-1 712 652	-2 450 258
Planerat underhåll	5	-821 295	-510 412
Driftskostnader	6	-6 802 648	-6 111 786
Övriga kostnader	7	-628 427	-673 236
Personalkostnader	8	-364 630	-379 918
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-4 476 907	-4 336 078
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 806 559</b>	<b>-14 461 688</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 719 334</b>	<b>1 525 555</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		4 718	8 389
Räntekostnader		-1 604 539	-2 834 215
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 599 821</b>	<b>-2 825 826</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>119 513</b>	<b>-1 300 271</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>119 513</b>	<b>-1 300 271</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>119 513</b>	<b>-1 300 271</b>

*AMC R.S. MC DO. Be DD R<sup>2w</sup>*



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	338 351 198	342 778 435
Inventarier, maskiner och installationer	11	127 116	120 536
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	3 136 761	594 329
		<u>341 615 075</u>	<u>343 493 300</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>341 615 075</u>	<u>343 493 300</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		279 582	197 852
Övriga fordringar		2 126 344	258 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	346 831	215 836
		<u>2 752 757</u>	<u>672 169</u>
<b>Kassa och bank</b>	13	13 437 937	9 508 003
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>16 190 694</u>	<u>10 180 172</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>357 805 769</u>	<u>353 673 472</u>


 The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials in black ink. From left to right, they appear to be: 'All AS. MC D.O.', 'Be TP R', and a final signature that looks like 'R' with a superscript '2W'.

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		214 554 426	210 639 924
Underhållsfond		4 940 643	4 204 938
		<u>219 495 069</u>	<u>214 844 862</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-18 285 424	-16 249 448
Årets resultat		119 513	-1 300 271
		<u>-18 165 911</u>	<u>-17 549 719</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>201 329 158</u>	<u>197 295 143</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14,15	<u>73 437 854</u>	<u>153 437 854</u>
		73 437 854	153 437 854
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	80 000 000	120 000
Leverantörsskulder		1 104 059	1 045 479
Depositioner		63 848	58 348
Skatteskulder		60 099	35 091
Övriga skulder		99 336	13 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>1 711 415</u>	<u>1 668 512</u>
		83 038 757	2 940 475
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>357 805 769</u>	<u>353 673 472</u>

Am 8.8. MC D.O. Be VDD PK<sup>2W</sup>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 719 334	1 525 673
Avskrivningar	4 476 907	4 336 078
	<b>6 196 241</b>	<b>5 861 751</b>
Erhållen ränta	4 718	8 272
Erlagd ränta	-1 604 539	-2 834 216
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>4 596 420</b>	<b>3 035 807</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-2 080 588	-399 978
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	218 282	-212 867
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 734 114</b>	<b>2 422 962</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	3 914 502	8 387 622
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 598 682	-3 594 378
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1 315 820</b>	<b>4 793 244</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	40 000 000
Amortering av låneskulder	-120 000	-40 094 332
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-120 000</b>	<b>-94 332</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 929 934</b>	<b>7 121 874</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 508 003</b>	<b>2 386 129</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>13 437 937</b>	<b>9 508 003</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

*AM R.S. MC DO. Be TO DR<sup>2W</sup>*

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

AC      R.B. MC      D.G.      Be      TO      R<sup>2m</sup>

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### Materiella anläggningstillgångar:

Stomme	120 år
El	50 år
Vatten och avlopp	50 år
Fönster	50 år
Tak	50 år
Ventilation	35 år
Hiss	30 år
Balkonger	50 år
Värmeanläggning	50 år
Inventarier	10 år

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	9 719 408	9 407 863
Hyror bostäder	4 951 953	5 277 596
Hyror lokaler	168 168	164 868
Hyror p-platser/garage	961 336	922 875
Övriga objekt	37 200	42 200
<b>Summa</b>	<b>15 838 065</b>	<b>15 815 402</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	169 615	-
Vatten	-19 108	-
El	-1 095	-
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	18 000	20 070
Överlåtelseavgifter	20 784	29 426
Andrahandsuthyrningsavgifter	38 536	17 257
Övriga intäkter	39 313	105 088
Försäkringsersättningar	419 840	-
Hyres- och avgiftsbortfall bostäder	-406	-
Återvunna, tidigare avskrivna fordringar	2 349	-
<b>Summa</b>	<b>687 828</b>	<b>171 841</b>

*AS* *SS. MC D.O.* *Re* *OD* *R* <sup>2w</sup>

#### Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	316 224	653 493
Lokaler	8 683	2 733
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	64 648	147 006
Armaturer, gemensamma utrymmen	30 907	63 699
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	135 672	69 848
Övrigt, gemensamma utrymmen	113 955	29 603
VA & sanitet, installationer	108 598	146 805
Värme, installationer	328 596	238 979
Ventilation, installationer	20 023	53 508
El, installationer	25 010	26 897
Tele/TV/porttelefon, installationer	550	5 699
Hiss	7 857	-
Övriga installationer	16 041	187 576
Huskropp	103 569	28 984
Markytor	19 684	2 077
P-platser/garage	10 091	4 851
Vattenskador	363 196	784 598
Klottersanering	-	3 389
Skadedjur	39 348	513
<b>Summa</b>	<b>1 712 652</b>	<b>2 450 258</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	561 435	35 348
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	34 615
Armaturer, gemensamma utrymmen	69 575	71 029
Övrigt, gemensamma utrymmen	36 984	-
VA & sanitet, installationer	-	189 177
Övriga installationer	-	52 251
Huskropp, fönster	153 301	-
P-platser/garage	-	127 992
<b>Summa</b>	<b>821 295</b>	<b>510 412</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift/skatt	477 340	439 660
Teknisk förvaltning	1 522 257	1 154 869
Besiktningkostnader	81 992	214 375
Bevakningskostnader	19 950	-
Snöröjning	231 250	77 275
Serviceavtal	-	12 833
Förbrukningsinventarier	-	9 028
Förbrukningsmaterial	132 501	246 510
Övriga utgifter för köpta tjänster	10 158	14 541
El	2 239 698	2 089 101
Vatten och avlopp	942 621	887 008
Avfallshantering	532 465	518 687
Försäkringar	173 829	186 636
Hyressättningsavgift	-	12 093
Kabel-TV	74 692	71 937
Bredband	363 897	177 232
<b>Summa</b>	<b>6 802 648</b>	<b>6 111 786</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	48 740	35 303
Kontorsmaterial och trycksaker	14 612	-
Tele och post	2 668	2 718
Förvaltningskostnader	396 283	428 276
Revision	76 898	108 781
Jurist- och advokatkostnader	13 813	684
Bankkostnader	15 050	6 503
IT-tjänster	8 033	6 027
Övriga externa tjänster	45 789	73 270
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 142	-
Övriga externa kostnader	1 400	11 675
<b>Summa</b>	<b>628 427</b>	<b>673 236</b>

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	280 000	270 000
Föreningsvald revisor	-	16 375
Övriga arvoden	-	9 000
Utbildning	4 588	-
<b>Summa</b>	<b>284 588</b>	<b>295 375</b>
Sociala avgifter	80 042	84 543
<b>Summa</b>	<b>364 630</b>	<b>379 918</b>

AM RB. Mc DO. Be JW R

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	4 427 237	4 295 780
Inventarier, maskiner och installationer	49 670	40 298
<b>Summa</b>	<b>4 476 907</b>	<b>4 336 078</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	272 745 987	264 858 728
-Mark	91 915 794	91 915 794
-Pågående nyanläggningar	594 329	4 887 210
	<u>365 256 110</u>	<u>361 661 732</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	7 887 259
-Minskning av pågående nyanläggning	-594 329	-4 887 210
-Ökning av pågående nyanläggning	3 136 761	594 329
	<u>2 542 432</u>	<u>3 594 378</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>367 798 542</b>	<b>365 256 110</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-21 883 346	-17 587 566
	<u>-21 883 346</u>	<u>-17 587 566</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-4 427 237	-4 295 780
	<u>-4 427 237</u>	<u>-4 295 780</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-26 310 583</b>	<b>-21 883 346</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>341 487 959</b>	<b>343 372 764</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	246 435 404	250 862 641
Mark	91 915 794	91 915 794
Pågående nyanläggningar	3 136 761	594 329
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	383 000 000	288 000 000
Lokaler	9 178 000	6 530 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>392 178 000</b>	<b>294 530 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	226 000 000	175 266 000

83. DC.M Be TP DK

24



### Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	403 230	403 230
	<u>403 230</u>	<u>403 230</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	56 250	-
	<u>56 250</u>	<u>-</u>
	<b>459 480</b>	<b>403 230</b>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>		
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-282 694	-242 396
	<u>-282 694</u>	<u>-242 396</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-49 670	-40 298
	<u>-49 670</u>	<u>-40 298</u>
	<b>-332 364</b>	<b>-282 694</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>127 116</b>	<b>120 536</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna hyresintäkter	32 188	-
Förutbetalda kostnader	314 643	215 836
<b>Summa</b>	<b>346 831</b>	<b>215 836</b>

### Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	13 437 937	9 487 078
Transaktionskonto Nordea	-	20 925
<b>Summa</b>	<b>13 437 937</b>	<b>9 508 003</b>

*[Handwritten signatures and initials]*

### Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	80 000 000	120 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	73 437 854	480 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	152 957 854
<b>Summa</b>	<b>153 437 854</b>	<b>153 557 854</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	153 437 854	153 557 854
<b>Summa</b>	<b>153 437 854</b>	<b>153 557 854</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,90 %	2021-07-21	43 157 854	-	120 000	43 037 854
Nordea	1,60 %	2022-09-14	30 400 000	-	-	30 400 000
Nordea	0,57 %	2020-08-24	40 000 000	-	-	40 000 000
Nordea	0,57 %	2020-08-26	40 000 000	-	-	40 000 000
<b>Summa</b>			<b>153 557 854</b>	<b>-</b>	<b>120 000</b>	<b>153 437 854</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	333 074	298 317
Upplupna räntekostnader	106 844	246 285
Förutbetalda intäkter	932 265	777 198
Upplupna revisionsarvoden	45 000	75 000
Upplupna driftskostnader	294 232	271 712
<b>Summa</b>	<b>1 711 415</b>	<b>1 668 512</b>

### Not 17 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	180 000 000	180 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>180 000 000</b>	<b>180 000 000</b>

*AM 2.3. MC DO. Be OP R<sup>20</sup>*

## Underskrifter

Täby, 2020-05-14



Rikard Blennar  
Styrelseordförande



Göran Nordgren



Bitte Eklund



Ari Malinen



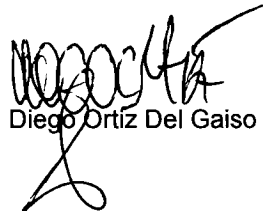
Dan Klingström



Martin Carlzon



Therese Proos



Diego Ortiz Del Gaiso

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-20  
Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagsten  
Auktoriserad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flygaren 1  
Org.nr. 769621-2351

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flygaren 1 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 Standards 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Flygaren 1 för år 2019 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 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 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.

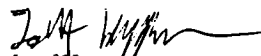
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Norrköping den 20/5 - 2020

Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagstedt

Auktoriserad revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

