

# Bostadsrättsföreningen Flygaren 1

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Flygaren 1**  
769621-2351  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	18

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Flygaren 1, 769621-2351, med säte i Täby, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### 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

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Therese Proos	Ordförande	2021
Bitte Eklund	Ledamot	2021
Rikard Blennar	Ledamot	2021
Dan Klingström	Ledamot	2021
Robert Landsmer	Ledamot	2021
Lars Södergård	Ledamot	2021
Ari Malinen (Utträde 2020-10-27)	Ledamot	2021
Marcus Bragg (Utträde 2020-09-30)	Ledamot	2021

##### Styrelsesuppleant

Martin Carlzon	Suppleant	2021
----------------	-----------	------

##### Ordinarie revisor

Josef Hagsten, Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2021
---	----------------------	------

##### Revisorssuppleant

Grant Thornton Sweden AB	Revisorssuppleant	2021
--------------------------	-------------------	------

##### Valberedning

Benny Odervång  
Björn Brolin

#### Firmateckning

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

### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten 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 223 lägenheter med bostadsrätt och 57 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:	14 819 kvm
- varav hyresrättsarea:	3 880 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  
Bahnhof  
Keab Gruppen  
E.ON  
Söderkyl AB

Teknisk förvaltning  
Utemiljö  
Bredband  
Städning  
Elavtal avseende volym  
Serviceavtal tvättutrustning

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 598 376 kr och planerat underhåll för 1 150 052 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 Bredablick Fastighetspartner 2020-02-25. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 353 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 18 kr per kvm. Föreningen följer K3-regelverket där fastighetsunderhållet i underhållsplanen delats upp i investeringar och underhåll. Planerade åtgärder klassificerade som underhåll avsätts det medel för till fonden. Investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

### Tidigare utfört underhåll

	År
Målning tvättstugor	2020
Underjordiska avfallsbehållare	2019
Renovering hyresrätter	2019-2020
Sopnedgrävning	2018-2019
Nödbelysning	2018
Lägenhetsbesiktningar	2018
Nya hissar	2016-2018
Utveckla iLoq nyckelsystem	2018
Fasadtvätt	2017
Inventering av skog	2017
Fyra asfalterade farthinder i området	2017

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2020, samt extra föreningsstämma 23 januari 2020. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

### **Styrelsens ord**

Nedan presenteras några delar som är utförda under året i punktform

- Underhållsplan uppdaterad
- 12 st tvättstugor renoverade inkluderat målning, byte av vissa golv och maskiner
- Service utförd på maskinella utrustningen i tvättstugorna samt gamla tvättmedelsfack bytta
- Lakanssträckare återmonterade
- Föreningens förråd genomgångna, städade och målade
- Elavfallrummen förminskade samt hyllor för matavfallpåsar uppsatta. Detta gjordes pga missbruk av utrymmet
- 12 undercentraler genomgångna och städade
- Radonmätning utförd
- Slyröjning och stubbfräsning mellan port 3-17
- Strålkastare på lokalen samt röjning av sly utmed skogsremsan mot gångvägen även Täby kommun tog sin del
- Askkoppar borttagna pga. ny lag
- Papperskorgar borttagna pga. medförde ökad nedskräpning
- Bytt elleverantör vilket lett till minskade kostnader
- Skärpt kontroll av andrahandsuthyrning
- Bygglov för projekt Nya Flygaren
- Planering och besiktningar för projekt Nya Flygaren
- Ekonomiska beräkningar för projekt Nya Flygaren
- Ingått avtal med JIBEN AB (ramavtal på hela projektet samt entreprenörsavtal avseende låghus, tak och fasad 2021)
- Genomgång och fastslagning av föreningens budget
- Slutfört installation av sopstationer
- Utökad kontakt med Täbypolisen avseende grannsamverkan
- Påbörjad framtagning av underhållsplan för hyreslägenheterna
- Renovering slutförd av två hyreslägenheter

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2020 har 23 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 23 överlåtelser).

Under 2020 har 6 upplåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 upplåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 4 st (antal andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 7 st).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 270 medlemmar.

30 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

40 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 280 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>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	16 458	16 526	15 987	16 086
Resultat efter finansiella poster	390	120	-1 300	-1 524
Förändring av underhållsfond	-797	736	1 051	-379
Resultat efter fondförändringar	1 187	-616	-2 351	-1 145
Soliditet %	58	56	56	55
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	678	678	659	656
Driftskostnad, kr / kvm	318	356	320	271
Ränta, kr / kvm	72	84	148	178
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	18	81	80	46
Lån, kr / kvm	8 023	8 030	8 036	8 041
Snittränta (%)	0,90	1,05	1,85	2,21

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.



## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>214 554 426</b>	<b>4 940 643</b>	<b>-18 285 424</b>	<b>119 513</b>
Disposition enligt föreningsstämma			119 513	-119 513
Avsättning till underhållsfond		353 000	-353 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 150 052	1 150 052	
Årets upplåtelse	9 800 571			
Årets resultat				<u>389 752</u>
<b>Vid årets slut</b>	<b>224 354 997</b>	<b>4 143 591</b>	<b>-17 368 859</b>	<b>389 752</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-18 165 911
Årets resultat före fondförändring	389 752
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-353 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 150 052</u>
Summa över/underskott	<u>-16 979 107</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-16 979 107**

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	15 720 359	15 838 065
Övriga rörelseintäkter	3	737 605	687 828
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>16 457 964</b>	<b>16 525 893</b>
		<b>16 457 964</b>	<b>16 525 893</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-1 598 376	-1 712 652
Planerat underhåll	5	-1 150 052	-821 295
Driftskostnader	6	-6 069 895	-6 802 648
Övriga kostnader	7	-959 927	-628 427
Personalkostnader	8	-355 053	-364 630
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-4 574 257	-4 476 907
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 707 560</b>	<b>-14 806 559</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 750 404</b>	<b>1 719 334</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		15 489	4 718
Räntekostnader		-1 376 141	-1 604 539
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 360 652</b>	<b>-1 599 821</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>389 752</b>	<b>119 513</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>389 752</b>	<b>119 513</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>389 752</b>	<b>119 513</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
-------------	-----	------------	------------

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	10	335 005 589	338 351 198
Inventarier, maskiner och installationer	11	1 505 872	127 116
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	2 702 269	3 136 761
		<u>339 213 730</u>	<u>341 615 075</u>

#### Summa anläggningstillgångar

		<u>339 213 730</u>	<u>341 615 075</u>
--	--	--------------------	--------------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		235 988	279 582
Övriga fordringar		412 540	2 126 344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	390 443	346 831
		<u>1 038 971</u>	<u>2 752 757</u>

##### *Kassa och bank*

	13	27 303 257	13 437 937
--	----	------------	------------

#### Summa omsättningstillgångar

		<u>28 342 228</u>	<u>16 190 694</u>
--	--	-------------------	-------------------

### SUMMA TILLGÅNGAR

		<u>367 555 958</u>	<u>357 805 769</u>
--	--	--------------------	--------------------

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		224 354 997	214 554 426
Underhållsfond		4 143 591	4 940 643
		<u>228 498 588</u>	<u>219 495 069</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-17 368 859	-18 285 424
Årets resultat		389 752	119 513
		<u>-16 979 107</u>	<u>-18 165 911</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>211 519 481</u>	<u>201 329 158</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	110 400 000	73 317 854
		<u>110 400 000</u>	<u>73 317 854</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	42 917 854	80 120 000
Leverantörsskulder		929 700	1 104 059
Depositioner		31 823	63 848
Skatteskulder		63 398	60 099
Övriga skulder		88 464	99 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 605 238	1 711 415
		<u>45 636 477</u>	<u>83 158 757</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>367 555 958</u>	<u>357 805 769</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 750 404	1 719 334
Avskrivningar	4 574 257	4 476 907
	<b>6 324 661</b>	<b>6 196 241</b>
Erhållen ränta	15 489	4 718
Erlagd ränta	-1 376 141	-1 604 539
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>4 964 009</b>	<b>4 596 420</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	1 713 785	-2 080 588
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-320 133	218 282
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6 357 661</b>	<b>2 734 114</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	9 800 571	3 914 502
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 172 912	-2 598 682
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>7 627 659</b>	<b>1 315 820</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	80 000 000	-
Amortering av låneskulder	-80 120 000	-120 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-120 000</b>	<b>-120 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>13 865 320</b>	<b>3 929 934</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>13 437 937</b>	<b>9 508 003</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>27 303 257</b>	<b>13 437 937</b>

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

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

## 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

### 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
Markanläggning	20 år
Inventarier	5-16 år

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	9 922 629	9 719 408
Hyror bostäder	4 667 647	4 951 953
Hyror lokaler	171 528	168 168
Hyror p-platser/garage	921 355	961 336
Övriga objekt	37 200	37 200
<b>Summa</b>	<b>15 720 359</b>	<b>15 838 065</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	534 711	169 615
Vatten	-	-19 108
El	-	-1 095
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	18 700	18 000
Överlåtelseavgifter	34 127	20 784
Andrahandsuthyrningsavgifter	58 693	38 536
Övriga intäkter	91 374	39 313
Försäkringsersättningar	-	419 840
Hyses- och avgiftsbortfall bostäder	-	-406
Återvunna, tidigare avskrivna fordringar	-	2 349
<b>Summa</b>	<b>737 605</b>	<b>687 828</b>

## Not 4 Reparationer

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Bostäder	253 502	316 224
Lokaler	1 680	8 683
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	96 641	64 648
Armaturer, gemensamma utrymmen	43 713	30 907
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	57 063	135 672
Övrigt, gemensamma utrymmen	44 889	113 955
VA & sanitet, installationer	144 588	108 598
Värme, installationer	263 213	328 596
Ventilation, installationer	89 849	20 023
El, installationer	26 592	25 010
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	550
Hiss	39 088	7 857
Övriga installationer	16 518	16 041
Huskropp	7 461	103 569
Markytor	10 980	19 684
P-platser/garage	17 990	10 091
Vattenskador	470 822	363 196
Klottersanering	2 255	-
Skadedjur	11 533	39 348
<b>Summa</b>	<b>1 598 376</b>	<b>1 712 652</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Bostäder	501 624	561 435
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	467 051	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	69 575
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	19 500	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	36 984
Värme, installationer	99 162	-
El, installationer	62 715	-
Huskropp, fönster	-	153 301
<b>Summa</b>	<b>1 150 052</b>	<b>821 295</b>



## Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift/skatt	491 900	477 340
Teknisk förvaltning	1 249 625	1 522 257
Besiktningkostnader	171 717	81 992
Bevakningskostnader	24 399	19 950
Snöröjning	34 326	231 250
Serviceavtal	64 438	-
Förbrukningsmaterial	112 386	132 501
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	10 158
El	1 683 256	2 239 698
Vatten och avlopp	889 245	942 621
Avfallshantering	399 949	532 465
Försäkringar	184 045	173 829
Kabel-TV	75 832	74 692
Bredband	688 778	363 897
<b>Summa</b>	<b>6 069 895</b>	<b>6 802 648</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	45 086	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	27 492	48 740
Frakter och transporter	6 179	-
Resekostnader	575	-
Kontorsmaterial och trycksaker	-	14 612
Tele och post	2 436	2 668
Förvaltningskostnader	426 369	396 283
Revision	78 733	76 898
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	44 007	-
Jurist- och advokatkostnader	149 861	13 813
Bankkostnader	4 574	15 050
IT-tjänster	16 819	8 033
Övriga externa tjänster	130 944	45 789
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 184	5 142
Övriga externa kostnader	21 669	1 400
<b>Summa</b>	<b>959 927</b>	<b>628 427</b>

## Not 8 Personalkostnader

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

### Arvodena, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	284 953	280 000
Valberedning	6 000	-
Utbildning	-	4 588
<b>Summa</b>	<b>290 953</b>	<b>284 588</b>
Sociala avgifter	64 100	80 042
<b>Summa</b>	<b>355 053</b>	<b>364 630</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	4 427 236	4 427 237
Markanläggningar	13 691	-
Inventarier, maskiner och installationer	133 330	49 670
<b>Summa</b>	<b>4 574 257</b>	<b>4 476 907</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	272 745 987	272 745 987
-Mark	91 915 794	91 915 794
-Pågående nyanläggningar	3 136 761	594 329
	367 798 542	365 256 110
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Markanläggningar	1 095 318	-
-Minskning av pågående nyanläggning	-2 311 633	-594 329
-Ökning av pågående nyanläggning	1 877 141	3 136 761
	660 826	2 542 432
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>368 459 368</b>	<b>367 798 542</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-26 310 583	-21 883 346
	-26 310 583	-21 883 346
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-4 427 236	-4 427 237
-Årets avskrivning på markanläggning	-13 691	-
	-4 440 927	-4 427 237
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-30 751 510</b>	<b>-26 310 583</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>337 707 858</b>	<b>341 487 959</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	242 008 168	246 435 404
Mark	91 915 794	91 915 794
Markanläggningar	1 081 627	-
Pågående nyanläggningar	2 702 269	3 136 761
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	383 000 000	383 000 000
Lokaler	9 178 000	9 178 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>392 178 000</b>	<b>392 178 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>226 000 000</i>	<i>226 000 000</i>

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	459 480	403 230
	<u>459 480</u>	<u>403 230</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 512 086	56 250
	<u>1 512 086</u>	<u>56 250</u>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>1 971 566</b>	<b>459 480</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-332 364	-282 694
	<u>-332 364</u>	<u>-282 694</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-133 330	-49 670
	<u>-133 330</u>	<u>-49 670</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-465 694</b>	<b>-332 364</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>1 505 872</b>	<b>127 116</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	30 985	32 188
Förutbetalda kostnader	359 458	314 643
<b>Summa</b>	<b>390 443</b>	<b>346 831</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	27 303 257	13 437 937
<b>Summa</b>	<b>27 303 257</b>	<b>13 437 937</b>

## Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	42 917 854	80 120 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	110 400 000	73 317 854
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>153 317 854</b>	<b>153 437 854</b>

## Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	153 317 854	153 437 854
<b>Summa</b>	<b>153 317 854</b>	<b>153 437 854</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,90 %	2021-07-21	43 037 854	-	120 000	42 917 854
Nordea	1,60 %	2022-09-14	30 400 000	-	-	30 400 000
Nordea	0,57 %	Löst	40 000 000	-	40 000 000	-
Nordea	0,57 %	Löst	40 000 000	-	40 000 000	-
Nordea	0,56 %	2023-08-16	-	40 000 000	-	40 000 000
Nordea	0,60 %	2024-08-21	-	40 000 000	-	40 000 000
<b>Summa</b>			<b>153 437 854</b>	<b>80 000 000</b>	<b>80 120 000</b>	<b>153 317 854</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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	191 873	333 074
Upplupna räntekostnader	106 559	106 844
Förutbetalda intäkter	993 313	932 265
Upplupna revisionsarvoden	47 000	45 000
Upplupna driftskostnader	266 493	294 232
<b>Summa</b>	<b>1 605 238</b>	<b>1 711 415</b>

## Not 17 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	180 000 000	180 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>180 000 000</b>	<b>180 000 000</b>

## Underskrifter

Täby, 2021-

Therese Proos  
Styrelseordförande

Bitte Eklund

Rikard Blennar

Dan Klingström

Robert Landsmer

Lars Södergård

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-  
Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 19 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 19 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 19 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 19 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 19 sider før denne side

**BLENNAR RIKARD**714328f3-e1c0-4b88-8f68-fcaa42d03e9d - 2021-05-19 14:32:50 UTC +03:00  
BankID - 61397241-ac31-436b-90fa-17cf27564944 - SE**Britt-Marie Eklund Bitte**18337be7-73ce-4cb6-9436-976d90be3bb3 - 2021-05-19 14:41:18 UTC +03:00  
BankID - 00b4e156-b1de-454e-bb0c-9a8abbd72cb5 - SE**KLINGSTRÖM DAN**f3dcb1aa-a2cc-401f-ba9c-efcd19a6997b - 2021-05-19 16:34:43 UTC +03:00  
BankID - 82d73b17-ec57-4398-add0-049e93853d60 - SE**Kristine Proos Therese**7db2ee72-777b-407a-aa43-b667354861c6 - 2021-05-19 17:10:33 UTC +03:00  
BankID - 96c5590c-916e-420c-8ebe-c927cf10d29d - SE**Landsmer Robert**fc95ec84-7df2-4782-9aa4-e582c7963da4 - 2021-05-19 22:42:16 UTC +03:00  
BankID - a0b4d6a1-f8a9-4568-af7f-1034ea2e1d94 - SE**SÖDERGÅRD LARS**4e151da4-4959-486a-8182-86de2d050f43 - 2021-05-20 14:41:24 UTC +03:00  
BankID - 35053e46-fa26-4f8b-a5e7-b2e40f1f90ec - SE**Hagsten Josef**9b617a79-65c3-4bfa-b1db-104d958a8e8f - 2021-05-20 15:15:51 UTC +03:00  
BankID - 6f7f586a-ebd1-494a-8659-cb41c71e0a61 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

föväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flygaren 1 för år 2020.

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 2020 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 uppger, 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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten 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 "Revisorers 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.

### Revisorers 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 överträdelse 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

Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten

Auktoriserad revisor



## Verification

Transaction ID	S1gwD1Hztd-SJuDJBfKO
Document	2020 RB Brf Flygaren 1.pdf
Pages	2
Sent by	Josef Hagsten

## Signing parties

<b>Josef Hagsten</b>	Josef.hagsten@se.gt.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
----------------------	-------------------------	--------------	------------------------

## Activity log

**E-mail invitation sent to Josef.hagsten@se.gt.com**  
2021-05-19 09:34:18 CEST,

**E-mail invitation sent to Josef.hagsten@se.gt.com**  
2021-05-20 13:47:56 CEST,

**Clicked invitation link Josef Hagsten**  
Amazon CloudFront,2021-05-20 13:48:15 CEST,IP address: 88.131.44.131

**Document signed by Josef Hagsten**  
Birth date: 22/06/1985,2021-05-20 13:48:38 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



## 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 ianspråk tas 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)

