

Brf Flygaren 1

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för

Brf Flygaren 1

769621-2351

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Flygaren 1, 769621-2351, med säte i Täby, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

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

Therese Proos		Ordförande	2024
Dan Klingström		Ledamot	2024
Robert Landsmer		Ledamot	2023
Mikael Ohlsson		Ledamot	2023
Synöve Iversen	Avgick 2022-10-11	Ledamot	2023
Johanna Nordholm	Avgick 2022-10-11	Ledamot	2023

Styrelsesuppleant

Joakim Lundell	Suppleant	2023
----------------	-----------	------

Ordinarie revisor

Josef Hagsten, Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2023
---	----------------------	------

Valberedning

Rikard Blennar

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 232 lägenheter med bostadsrätt och 48 lägenheter, 4 lokaler, 201 parkeringsplatser, 5 MCplatser och 56 garageplatser med hyresrätt.

Under 2022 har 2 tidigare hyresrätter på 57 och 56 kvm sålts som bostadsrätter. På bokslutsdagen var 2 st tidigare hyresrätter på 56 och 80 kvm vakanta och under renovering inför försäljning till 2023.

Lägenhetsfördelning

2 rok	4 rok
188	92

Total tomtarea:	57 969 kvm
Total bostadsarea:	18 699 kvm
- varav bostadsrättsarea:	15 387 kvm (varav 136 kvm tomma inför försäljning)
- varav hyresrättsarea:	3 312 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

Stockholm Hiss och Elteknik AB
FSS Fastighetsservice
Craft Tech Sverige
Bahnhof
Keab Gruppen
Fortum AB
Söderkyl AB

Hiss
Teknisk förvaltning
Utemiljö
Bredband
Städning
Elavtal avseende volym
Serviceavtal tvättutrustning



Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 580 960 kr och planerat underhåll för 3 082 337 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen. Underhåll i not 5 avser högtryckspolning och slamsugning samt renovering av gästlägenhet och hyresrätter.

Utöver underhållskostnaderna som framgår i resultaträkningens not 5 har föreningen försett elladdstolpar, skärmväggar och en ny tvättmaskin. Då föreningen följer K3-regelverk har utgifterna till den åtgärden aktiverast på balansräkningens not 11. Investeringen kommer belasta resultatet genom årliga avskrivningar över 16 år.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättats av Bredablick Fastighetspartner 2020-02-25. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas det årliga underhållsbehovet till 3 816 000 kr, vilket motsvarar 200 kr per kvm.

Avsättningen till underhållsfond sker i enlighet med föreningens underhållsplan. 2022 uppgår avsättningen till 368 000 kr, vilket motsvarar 19 kr per kvm. Anledningen till att nivån på avsättningen understiger det totala årliga underhållsbehovet är att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Renovering lokal Flygkårsvägen 4	2021
OVK och injustering	2021
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 räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Nedan presenteras några delar som är utförda under året i punktform.

Projekt låghus

Husen och uteplatser klara.

Hysesrätter

Flera renoveringar klara, renoveringarna fortsätter.

Flera hyresrätter har gått tillbaka till föreningen och renoverats och sålts.

Radonmätning utförd och godkänd.

Platser för laddning av elbilar har tagits fram.

Vattenskador

Vi har haft flera vattenskador och har därför gjort besiktning och åtgärdat otäta avloppsrör under diskbänkar.

Ramavtal med Jiben

Avtalet med Jiben är avslutat och har upphört att gälla.

Vi har byggt 2 nya gästlägenheter i hus 47c och en ny styrelselokal i 47a.

Vi har gjort en ny bilpolicy som har frigjort parkeringsplatser och fått bort kön.

Vi har fortsatt samarbete med Täbypolisen angående Grannsamverkan.

Tvättstugor

Vi har bytt ut flera maskiner i tvättstugorna.

Varmvattenssystem

Översyn och renovering pågår.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2022 har 25 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 18 överlåtelser).

Under 2022 har 2 upplåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 upplåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 4 st).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 286 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 288 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 2022 då avgifterna höjdes med 2 %.

Avseende årsavgifterna för 2023 har beslut tagits att höja avgifterna med 6 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	16 557	16 554	16 458	16 526
Resultat efter finansiella poster*	-6 304	-1 821	390	120
Förändring av underhållsfond	-2 547	-1 597	-797	736
Resultat efter fondförändringar	-3 758	-224	1 187	-616
Sparande kr / kvm	82	261	320	284
Soliditet %	58	58	58	56
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm **	708	678	678	678
Driftskostnad, kr / kvm	497	403	318	356
Energikostnad kr / kvm	262	200	135	167
Ränta, kr / kvm	77	66	72	84
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	19	19	18	81
Lån, kr / kvm	8 019	8 019	8 023	8 030
Räntekänslighet (%)	14	15	15	16
Snittränta (%)	0,95	0,83	0,90	1,05

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

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

* Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2022. Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat

** Beräkning utförd för avgifter aviserade december då 15 251 kvm bostadsrättsyta aviserades.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser / upplåtelseavgift</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	233 383 708	2 546 631	-15 382 148	-1 820 879
Disposition enligt föreningsstämma			-1 820 879	1 820 879
Avsättning till underhållsfond		368 000	-368 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 914 631	2 914 631	
Årets upplåtelser	3 359 656			
Årets resultat				-6 304 286
Vid årets slut	236 743 364	-	-14 656 396	-6 304 286

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-17 203 027
Årets resultat före fondförändring	-6 304 286
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-368 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 914 631
Summa över/underskott	-20 960 682

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-20 960 682
-----------------------------------	--------------------

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	16 551 723	16 276 075
Övriga rörelseintäkter	3	5 297	277 495
Summa rörelseintäkter		16 557 020	16 553 570
		16 557 020	16 553 570
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-1 580 960	-1 092 380
Planerat underhåll	5	-3 082 337	-2 007 610
Driftskostnader	6	-9 496 354	-7 692 264
Övriga kostnader	7	-1 917 323	-997 937
Personalkostnader	8	-546 887	-535 856
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-4 788 438	-4 797 309
Summa rörelsekostnader		-21 412 299	-17 123 356
Rörelseresultat		-4 855 279	-569 786
Finansiella poster			
Ränteintäkter		14 254	13 843
Räntekostnader		-1 463 261	-1 264 936
Summa finansiella poster		-1 449 007	-1 251 093
Resultat efter finansiella poster		-6 304 286	-1 820 879
Resultat före skatt		-6 304 286	-1 820 879
Årets resultat		-6 304 286	-1 820 879

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	326 600 317	330 523 589
Inventarier, maskiner och installationer	11	933 223	1 190 563
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	37 728 939	25 080 680
		<u>365 262 479</u>	<u>356 794 832</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>365 262 479</u>	<u>356 794 832</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		198 235	234 645
Övriga fordringar		583 312	477 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	487 692	408 986
		<u>1 269 239</u>	<u>1 121 170</u>
Kassa och bank	13	7 414 330	21 157 194
Summa omsättningstillgångar		<u>8 683 569</u>	<u>22 278 364</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>373 946 048</u>	<u>379 073 196</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		236 743 364	233 383 708
Underhållsfond		-	2 546 631
		<u>236 743 364</u>	<u>235 930 339</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 656 396	-15 382 147
Årets resultat		-6 304 286	-1 820 879
		<u>-20 960 682</u>	<u>-17 203 026</u>
Summa eget kapital		<u>215 782 682</u>	<u>218 727 313</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	113 227 864	122 827 864
		<u>113 227 864</u>	<u>122 827 864</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	40 000 000	30 400 000
Leverantörsskulder		1 942 737	4 434 070
Depositioner		30 323	30 323
Skatteskulder		5 028	41 709
Övriga skulder		139 856	140 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 817 558	2 471 602
		<u>44 935 502</u>	<u>37 518 019</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>373 946 048</u>	<u>379 073 196</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 855 279	-569 786
Avskrivningar	4 788 438	4 797 309
	-66 841	4 227 523
Erhållen ränta	14 254	13 843
Erlagd ränta	-1 463 261	-1 264 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 515 848	2 976 430
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-148 070	-82 198
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-2 182 517	4 399 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 846 435	7 293 627
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	3 359 656	9 028 711
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-13 256 085	-22 378 411
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 896 429	-13 349 700
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	30 400 000	42 827 864
Amortering av låneskulder	-30 400 000	-42 917 854
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-89 990
Årets kassaflöde	-13 742 864	-6 146 063
Likvida medel vid årets början	21 157 194	27 303 257
Likvida medel vid årets slut	7 414 330	21 157 194

(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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder*	10 767 017	10 475 456
Hyror bostäder*	4 604 423	4 662 733
Hyror lokaler	178 776	177 372
Hyror p-platser/garage	964 307	924 835
Övriga objekt	37 200	35 679
Summa	16 551 723	16 276 075

*Under året har antal hyresrätter minskat och bostadsrätter ökat.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	500 468	549 801
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	33 300	5 300
Överlåtelseavgifter	28 902	10 710
Andrahandsuthyrningsavgifter	49 530	66 048
Övriga intäkter	35 703	47 019
Försäkringsersättningar	-	37 690
Kompensation uppvärmning	-642 606	-439 073
Summa	5 297	277 495

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	348 005	115 555
Lokaler	24 757	19 927
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	134 736	84 964
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 067	1 725
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	37 101	49 336
Övrigt, gemensamma utrymmen	16 974	69 180
VA & sanitet, installationer	206 220	143 237
Värme, installationer	248 252	206 923
Ventilation, installationer	14 113	30 640
El, installationer	101 656	110 549
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 685	-
Hiss	138 643	36 262
Övriga installationer	32 502	43 685
Huskropp	3 789	-
Markytor	2 587	15 395
P-platser/garage	7 183	9 504
Vattenskador	225 627	151 063
Klottersanering	27 006	-
Skadedjur	4 060	4 436
Summa	1 580 960	1 092 380

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	1 177 351	50 650
Lokaler	-	341 664
Armaturer, gemensamma utrymmen	100 406	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	196 200
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 016 522	-
VA & sanitet, installationer	170 872	258 925
Värme, installationer	396 407	295 602
Ventilation, installationer	-	752 320
Markytor	220 779	112 250
Summa	3 082 337	2 007 610

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/skatt	501 010	500 300
Teknisk förvaltning	1 574 708	1 454 414
Besiktningsskostnader	233 823	131 784
Bevakningskostnader	54 114	29 753
Snöröjning	428 993	304 362
Serviceavtal	118 737	90 515
Förbrukningsinventarier	-	2 225
Förbrukningsmaterial	202 783	83 153
Övriga utgifter för köpta tjänster	45 000	11 801
El	3 992 880	2 867 515
Vatten och avlopp	1 020 462	960 250
Avfallshantering	554 887	477 758
Försäkringar	225 610	213 804
Systematiskt brandskyddsarbete	-	5 976
Bredband	543 347	558 656
Summa	9 496 354	7 692 264

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	84 358	84 014
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	185 357	143 404
Kostnader för transportmedel	-	537
Frakter och transporter	-	13 348
Kontorsmaterial och trycksaker	1 187	2 283
Tele och post	28 311	2 490
Förvaltningskostnader	419 258	421 528
Revision	120 275	57 613
Självrisker vid skada	168 857	-
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	32 260	187
Konstaterade förluster på andra kundfordringar	-	1
Jurist- och advokatkostnader	593 288	146 562
Bankkostnader	5 489	4 906
IT-tjänster	23 385	11 275
Övriga externa tjänster	70 034	102 814
Serviceavgifter till branschorganisationer	27 632	5 034
Övriga externa kostnader	157 634	1 941
Summa	1 917 323	997 937

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	420 000	420 000
Övriga kostnadsersättningar	-	370
Utbildning	-	2 613
Summa	420 000	422 983
Sociala avgifter	126 887	112 873
Summa	546 887	535 856

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	4 427 237	4 427 234
Markanläggningar	54 766	54 766
Inventarier, maskiner och installationer	306 435	315 309
Summa	4 788 438	4 797 309

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	272 745 987	272 745 987
-Mark	91 915 794	91 915 794
-Markanläggningar	1 095 318	1 095 318
-Pågående nyanläggningar	25 080 680	2 702 269
	<u>390 837 779</u>	<u>368 459 368</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Markanläggningar	558 731	-
-Ökning av pågående nyanläggning	12 648 259	22 378 411
	<u>13 206 990</u>	<u>22 378 411</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	404 044 769	390 837 779
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-35 165 053	-30 737 819
-Markanläggningar	-68 457	-13 691
	<u>-35 233 510</u>	<u>-30 751 510</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-4 427 237	-4 427 234
-Årets avskrivning på markanläggning	-54 766	-54 766
	<u>-4 482 003</u>	<u>-4 482 000</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-39 715 513	-35 233 510
Redovisat värde	364 329 256	355 604 269
<i>Varav</i>		
Byggnader	233 153 697	237 580 934
Mark	91 915 794	91 915 794
Markanläggningar	1 530 826	1 026 861
Pågående nyanläggningar	37 728 939	25 080 680
Taxeringsvärden		
Bostäder	456 000 000	383 000 000
Lokaler	7 569 000	9 178 000
Totalt taxeringsvärde	463 569 000	392 178 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>374 719 000</i>	<i>226 000 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 971 566	1 971 566
	1 971 566	1 971 566
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	49 095	-
	49 095	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	2 020 661	1 971 566
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-781 003	-465 694
	-781 003	-465 694
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-306 435	-315 309
	-306 435	-315 309
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-1 087 438	-781 003
 Redovisat värde	933 223	1 190 563

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	-	19 965
Förutbetalda kostnader	487 692	389 021
Summa	487 692	408 986

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	5 414 330	21 157 194
Sparkonto Handelsbanken	2 000 000	-
Summa	7 414 330	21 157 194

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	40 000 000	30 400 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	113 227 864	122 827 864
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	153 227 864	153 227 864

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	153 227 864	153 227 864
Summa	153 227 864	153 227 864

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Arets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,60 %	Löst	30 400 000	-	30 400 000	-
Stadshypotek	0,52 %	2025-07-30	42 827 864	-	-	42 827 864
Nordea	0,56 %	2023-08-16	40 000 000	-	-	40 000 000
Stadshypotek	3,65 %	2024-09-01	-	30 400 000	-	30 400 000
Nordea	0,60 %	2024-08-21	40 000 000	-	-	40 000 000
Summa			153 227 864	30 400 000	30 400 000	153 227 864

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

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	291 692	275 982
Upplupna räntekostnader	83 472	99 685
Förutbetalda intäkter	1 381 460	1 249 288
Upplupna revisionsarvoden	80 000	37 000
Upplupna driftskostnader	980 934	809 647
Summa	2 817 558	2 471 602

Not 17 Händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har sålt två hyresrätter under första kvartalet 2023, en om 56 kvm respektive 79 kvm.

Ytterligare ett bostadshyreskontrakt sades upp under 2023. Renovering inför försäljning har påbörjats.

Not 18 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	180 000 000	180 000 000
Summa ställda säkerheter	180 000 000	180 000 000

Underskrifter

Täby, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Therese Proos
Styrelseordförande

Dan Klingström

Robert Landsmer

Mikael Ohlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten
Auktoriserad revisor



Brf Flygaren 1 - Årsredovisning 2022

Antal sidor: 22
Verifikationsdatum: Maj 23 2023 12:51PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 64639B234CFD2
MAJ 23 2023 12:51PM

Deltagare



Maj 16 2023 05:08PM	Sofia Dahm skickade dokumentet till deltagarna
Maj 17 2023 08:00AM	Therese Proos granskade dokumentet:
Maj 17 2023 08:10AM	 Therese Kristine Proos signerade dokumentet
Maj 16 2023 05:32PM	Dan Klingström granskade dokumentet:
Maj 16 2023 05:34PM	 DAN KLINGSTRÖM signerade dokumentet
Maj 16 2023 06:11PM	Robert Landsmer granskade dokumentet:
Maj 19 2023 05:52PM	 Robert Landsmer signerade dokumentet
Maj 17 2023 05:14PM	Mikael Ohlsson granskade dokumentet:
Maj 17 2023 05:15PM	 Mikael Benny Ohlsson signerade dokumentet
Maj 22 2023 08:53AM	Josef Hagsten granskade dokumentet:
Maj 23 2023 12:51PM	 Josef Hagsten signerade dokumentet
Maj 23 2023 12:51PM	Dokumentet har signerats



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Flygaren 1

Org.nr. 769621 - 2351

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flygaren 1 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Flygaren 1s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International 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.

Styrelsen 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.

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. 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 Brf Flygaren 1 för år 2022 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 Brf Flygaren 1 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
Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
23.05.2023 13:24

SENT BY OWNER:
Josef Hagsten • 23.05.2023 13:23

DOCUMENT ID:
HyMBGm5Bn

ENVELOPE ID:
BkZBzm5Sh-HyMBGm5Bn

DOCUMENT NAME:
2212 Revisionsberättelse Brf Flygaren 1 2022-01-01--2022-12-31.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Josef Hagsten	Signed	23.05.2023 13:24	eID	
	Authenticated	23.05.2023 13:24	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



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 intäker 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.



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

