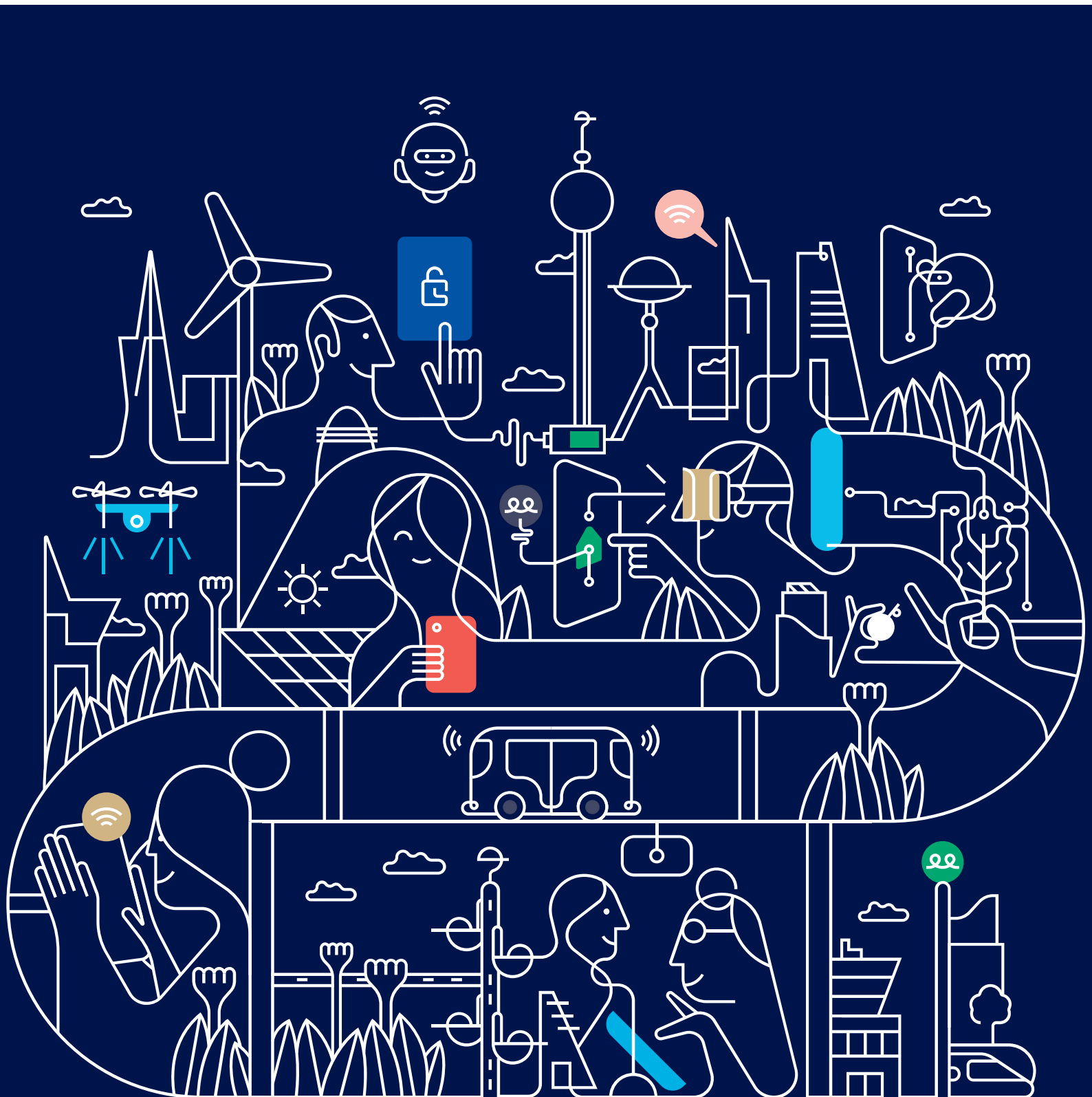




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Flygaren



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Flygaren

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

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

Styrelsen

Björn Lindholm	Ordförande
Dennis Bergqvist	Ledamot
Thomas Lundberg	Ledamot
Anita Oskarsson	Ledamot
Linn Strömberg	Ledamot

Eva Pettersson	Suppleant
----------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Dennis Bergqvist, Björn Lindholm, Thomas Lundberg och Eva Pettersson.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Bromér	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

Valberedning

Carina Blom
Maida Zametica

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VARPAN 1	1988	Norrtälje
DISKUSEN 1	1988	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

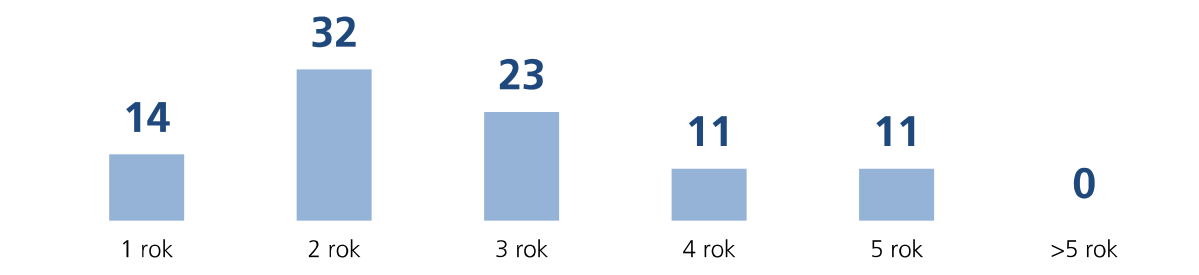
Fastigheternas värdeår är 1989.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 629 m², varav 6 629 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 91 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Skyddsrum

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2030.
Underhållsplanen uppdaterades 2022-10-12.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte garageportar (12st)	2022	
Renovering soprum (6st)	2022	
Installation individuella elmätare	2020	
Takfot undersida målning	2020	3 gårdar 2020
Reparation och målning	2020	Förråd och plank
Byte av samtliga koddosor till portar	2020	
Energideklaration	2019	Var tionde år
Ommålning av långsidor alla carportar	2019	Tidigare felaktigt utfört
Spolning alla avlopp	2019	Vart femte år
OVK-besiktning	2019	Samtliga lägenheter
Byte av trycktank till värmesystem	2019	Effektivisering av värmecirkulation
Sprickor i valv	2019	
Byte torkskåp 53	2019	
104 solpaneler på 51 carp.	2019	I produktion
Byte matta föreningslokal	2018	Januari
Modernisering panncentral	2018	
Belysning trapphus	2018	
Renovering hiss	2017	Gård 51
Ommålning carportar	2017 - 2018	Slutförs 2018
Brandskydd vid takfot	2017	Efter krav från kommunen
Renovering hiss	2016	Gård 3
Renovering hiss	2015	Gård 53
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll yttertak	2022 - 2028	Ej takbeklädnad
OVK plus kanalrensning	2023	
Tvätt och behandling av yttertak	2023	
Underhåll balkonger	2023 - 2025	
Målning trapphus	2023 - 2025	
Tvättstugor byte matta	2023 - 2025	
Målning balkongräcken	2023 - 2025	
Målning undertak carportar	2023 - 2025	
Omläggning tak carportar	2023 - 2027	Taken ok, men 30 år gamla
Spolning avloppsrör	2024	
Omfogn tegel fasad	2024 - 2026	
Måln. plåt fönsterbleck	2025 - 2027	
Målning/kittning fönster	2025 - 2027	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Fiber
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissarna	Hissgruppen
Fastighetsskötsel	Sweax

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	6 064 876	6 049 431
Finansiella intäkter	4 837	580
Ökning av kortfristiga skulder	17 368	0
	6 087 081	6 050 011

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 702 497	2 920 723
Finansiella kostnader	787 641	755 784
Ökning av kortfristiga fordringar	10 647	61 203
Minskning av långfristiga skulder	812 201	860 057
Minskning av kortfristiga skulder	0	79 476
	5 312 986	4 677 243

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

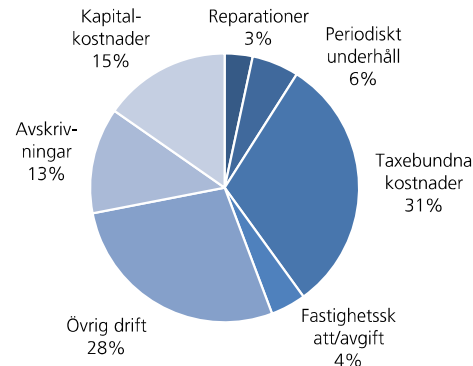
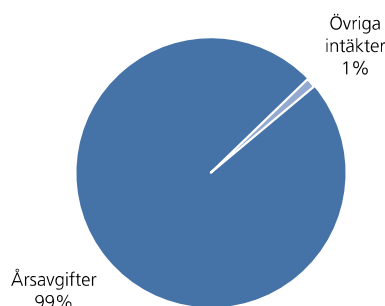
5 391 666 **4 617 572**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

774 095 **1 372 768**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har utbyte av garegportar gjorts samt renovering av soprum. I övrigt endast löpande underhåll.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 91 st

Överlåtelse under året: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 136

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 135

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	903	902	828	903
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 384	7 506	7 636	7 751
Elkostnad/m ² totalyta	13	18	45	65
Värmekostnad/m ² totalyta	97	96	81	82
Vattenkostnad/m ² totalyta	107	93	92	85
Kapitalkostnader/m ² totalyta	119	114	147	150
Soliditet (%)	16	14	11	11
Resultat efter finansiella poster (tkr)	926	1 716	484	1 066
Nettoomsättning (tkr)	6 061	6 045	5 724	6 357

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 629 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 040 100	0	0	3 040 100
Fond för yttre underhåll	3 493 172	672 521	0	2 820 651
S:a bundet eget kapital	6 533 272	672 521	0	5 860 751
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 837 827	-672 521	1 715 862	794 486
Årets resultat	925 972	925 972	-1 715 862	1 715 862
S:a fritt eget kapital	2 763 799	253 451	0	2 510 348
S:a eget kapital	9 297 071	925 972	0	8 371 099

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	925 972
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 510 348
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-672 521
summa balanserat resultat	2 763 799

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	291 332
att i ny räkning överförs	3 055 131

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	6 060 673	6 045 455
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 203	3 976
Summa rörelseintäkter		6 064 876	6 049 431

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 352 127	-2 484 558
Övriga externa kostnader	Not 5	-211 008	-312 919
Personalkostnader	Not 6	-139 363	-123 246
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-653 603	-657 642
Summa rörelsekostnader		-4 356 100	-3 578 365

RÖRELSERESULTAT

1 708 776 **2 471 066**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 837	580
Räntekostnader och liknande resultatposter	-787 641	-755 784
Summa finansiella poster	-782 804	-755 204

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

925 972 **1 715 862**

ÅRETS RESULTAT

925 972 **1 715 862**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2022-12-31

2021-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8,16	53 488 763	54 124 537
Maskiner	Not 9	0	14 279
Inventarier	Not 10	0	3 549

Summa materiella anläggningstillgångar **53 488 763** **54 142 366**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
--	--------	-------	-------

Summa finansiella anläggningstillgångar **3 500** **3 500**

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

53 492 263

54 145 866

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		33 903	11 380
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	5 418 286	4 655 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	32 445	32 970

Summa kortfristiga fordringar **5 484 634** **4 699 893**

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

5 484 634

4 699 893

SUMMA TILLGÅNGAR

58 976 897

58 845 758

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 040 100	3 040 100
Fond för yttre underhåll	Not 14	3 493 172	2 820 651
Summa bundet eget kapital		6 533 272	5 860 751
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 837 827	794 486
Årets resultat		925 972	1 715 862
Summa fritt eget kapital		2 763 799	2 510 348
SUMMA EGET KAPITAL		9 297 071	8 371 099
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	24 426 783	32 984 752
Summa långfristiga skulder		24 426 783	32 984 752
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	24 521 495	16 775 727
Leverantörsskulder		160 388	175 426
Skatteskulder		16 327	16 804
Övriga skulder		18 458	16 834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	536 376	505 116
Summa kortfristiga skulder		25 253 043	17 489 908
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 976 897	58 845 758

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Maskiner	Fullt avskrivna	5 år
Inventarier	Fullt avskrivna	5 år
Solceller	25 år	25 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	5 985 576	5 980 833
Hyror antennplats	10 000	10 000
Elintäkter	52 459	54 550
Överlåtelse/pantsättning	12 558	0
Öresutjämning	80	72
	6 060 673	6 045 455

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	2 118	0
Övriga intäkter	2 085	3 976
	4 203	3 976

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	309 868	131 182
	Fastighetsskötsel beställning	97 897	4 256
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	87 022
	Fastighetsskötsel gård beställning	78 663	18 313
	Snöröjning/sandning	130 369	1 104
	Städning entreprenad	62 567	68 256
	Hissbesiktning	3 559	3 435
	Myndighetstillsyn	0	16 084
	Gemensamma utrymmen	1 491	0
	Sophantering	6 299	3 961
	Gård	15 258	3 881
	Serviceavtal	17 063	10 929
	Förbrukningsmateriel	42 373	41 202
	Teleport/hissanläggning	7 616	6 844
	Störningsjour och larm	1 250	625
	Fordon	14 625	3 792
		788 897	400 886
	Reparationer		
	Tvättstuga	78 048	29 396
	Entré/trapphus	0	3 492
	Lås	4 690	208
	VVS	7 393	3 901
	Ventilation	39 304	5 070
	Elinstallationer	6 335	1 069
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 025
	Hiss	13 267	5 270
	Fönster	0	755
	Balkonger/altaner	1 088	0
	Mark/gård/utemiljö	19 549	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 125
		169 674	53 311
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	4 390	0
	Sophantering/återvinning	96 771	0
	Garage/parkering	190 171	0
		291 332	0
	Taxebundna kostnader		
	El	83 866	121 035
	Värme	643 221	637 676
	Vatten	707 577	619 748
	Sophämtning/renhållning	145 995	151 114
	Grovsopor	16 661	8 338
		1 597 320	1 537 911
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	129 063	126 792
	Kabel-TV	156 055	151 702
	Bredband	652	3 472
		285 770	281 966
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	219 134	210 484
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 352 127	2 484 558

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 126	5 003
	Tele- och datakommunikation	15 085	11 894
	Juridiska åtgärder	172	112 263
	Inkassering avgift/hyra	6 533	1 440
	Hyresförluster	240	0
	Revisionsarvode extern revisor	27 875	27 625
	Föreningskostnader	2 003	2 774
	Styrelseomkostnader	589	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 495	209
	Förvaltningsarvode	117 083	114 548
	Administration	26 176	17 308
	Korttidsinventarier	0	4 620
	Konsultarvode	0	6 185
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 630	7 510
	OBS konto	0	1 540
		211 008	312 919

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	110 965	100 000
	Löner	1 168	0
	Sociala kostnader	27 230	23 246
		139 363	123 246

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	619 380	619 380
	Förbättringar	16 394	16 394
	Maskiner	14 279	17 135
	Inventarier	3 549	4 733
		653 603	657 642

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	64 563 930	64 563 930
	Utgående anskaffningsvärde	64 563 930	64 563 930
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 439 393	-9 803 619
	Årets avskrivningar enligt plan	-635 774	-635 774
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 075 167	-10 439 393
	Planenligt restvärde vid årets slut	53 488 763	54 124 537
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	487 650	487 650
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	71 220 000	61 220 000
	Taxeringsvärde mark	30 832 000	29 432 000
		102 052 000	90 652 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	102 052 000	90 652 000
		102 052 000	90 652 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	721 183	721 183
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	721 183	721 183
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-706 904	-689 769
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 279	-17 135
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-721 183	-706 904
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	14 279
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 663	23 663
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	23 663	23 663
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 114	-15 381
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 549	-4 732
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-23 663	-20 113
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	3 550

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	16 620	15 535
	Skattefordran	0	9 127
	Klientmedel hos SBC	4 336 939	3 567 048
	Fordringar	10 000	10 000
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 524
	Avräkning övrigt	0	3 309
		5 418 286	4 655 543
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Bredband	0	0
	Styrelsearvode	24 688	25 088
	Arbetsgivaravgift	7 757	7 882
		32 445	32 970
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 820 651	3 022 514
	Reservering enligt stadgar	672 521	672 521
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-874 384
	Vid årets slut	3 493 172	2 820 651

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,300 %	750 000	750 000	2023-10-30
Handelsbanken	1,300 %	750 000	750 000	2023-10-30
Handelsbanken	3,390 %	7 981 763	0	2023-03-01
Handelsbanken	3,920 %	7 981 763	16 141 195	2027-09-01
Handelsbanken	1,470 %	14 755 200	15 195 200	2023-06-30
Handelsbanken	0,950 %	16 729 552	16 924 084	2026-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		48 948 278	49 760 479	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-24 521 495	-16 775 727	
		24 426 783	32 984 752	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 887 273 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	61 187 000	61 187 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	25 209	3 412
Avgifter och hyror	511 167	501 704
	536 376	505 116

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ingen planerad avgiftshöjning trots rådande omvärldsläge, inflation, räntor, elpris mm. Föreningens ekonomi är god.

Styrelsens underskrifter

Norrtälje den / 2023

Björn Lindholm
Ordförande

Dennis Bergqvist
Ledamot

Thomas Lundberg
Ledamot

Anita Oskarsson
Ledamot

Linn Strömberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flygaren, org. nr 716420-2801

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 2022 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2021 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2022 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö

KPMG AB

Niklas Bromér

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se