

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Flygaren 19  
Org.nr. 716421-9250

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flygaren 19 för år 2023.

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 2023 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.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med 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 Brf Flygaren 19 för år 2023 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 revisionsssed 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.

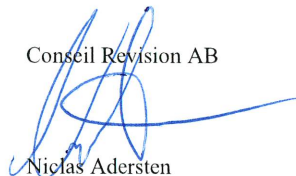
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Stockholm den 9 april 2024

Conseil Revision AB



Niclas Adersten

Auktoriserad revisor

# Årsredovisning 2023

Brf Flygaren nr 19

716421-9250



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Flygaren nr 19

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1992-05-11.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flygaren 19	1992	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Avtalet sträcker sig till 2028 och kostnaden per år uppgår till 1 127 400 kr.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 46 bostadsrätter om totalt 5 003 kvm och 13 lokaler om 911 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

Ann-Christin Lindeblad	Ordförande
Ann Tillberg	Styrelseledamot
Fredrik Lindholm	Styrelseledamot
Maria Sandell	Styrelseledamot
Simon Edwinsson	Styrelseledamot

### Valberedning

Niklas Borgsved, Maj Mellah, Elin Nassirbakly

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Niclas Fredrik Antero Adersten    Revisor    Conseil Revision AB

*Ann  
26  
AE NO UO*

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Teknisk förvaltning Casselviks Fastighetsservice AB

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har träffat avtal med ny teknisk förvaltare, Nabo, fr.o.m. 2024

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under året har relining på samtliga spillvattenstammar genomförts på Sveavägen 78.

Fönsterrenovering har genomförts på de sidor av fastigheten som vetter mot söder.

Under våren inträffade en brand hos en av föreningens lokalhyresgäster. Lokalen blev totalförstörd. Några kringliggande lokaler drabbades av rök från branden. Branden medförde omfattande saneringsarbeten avseende lokalerna och det fläktsystem som försörjer lokalerna. Därefter följde återställning av lokalerna. För den lokal där branden uppstod innebar detta en totalrenovering av samtliga ytskikt och elanläggning. Brandavskiljande väggar byggdes mellan lokalerna. Ventilationssystemets kanaler drogs om med nya brandspjäll. Försäkringsersättning har täckt en del av kostnaderna för sanering och återställande.

Kostnaderna för el och uppvärmning har under året fortsatt uppåt och negativt påverkat föreningens ekonomi.

Föreningen har måttliga lån, men det under året rådande ränteläget har medfört ökade kostnader.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-06-01 med 10,00%.

### Övriga uppgifter

Föreningens underhållsplan har ingen sista giltighetstid utan löper tills vidare och uppdateras årligen.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 75 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 554 289	5 252 334	5 159 437	4 810 652
Resultat efter fin. poster	-897 021	-765 829	-234 832	-4 030 199
Soliditet (%)	64	64	66	65
Yttre fond	917 856	841 368	764 880	688 392
Taxeringsvärde	291 200 000	291 200 000	225 600 000	225 600 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	337	318	318	318
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	24,9	27,6	28,7	30,4
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 165	2 165	2 165	2 165
Skuldsättning per kvm totalyta	1 704	1 704	1 704	1 704
Sparande per kvm totalyta	124	-30	60	10
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	46	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	118	105	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	-14	33	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	165	184	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,18	1,31	0,77	0,97
Räntekänslighet (%)	6,43	6,80	6,80	6,80

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningen avser inte att för närvarande vidta några särskilda åtgärder med anledning av årets negativa resultat, eftersom föreningens kommande intäkter - bl.a. i form av likvid i samband med omvandling av en hyresrätt till bostadsrätt - kommer att säkerställa framtida ekonomiska åtaganden under överskådlig tid.

Ann ut  
KE NO



## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	18 300 476	-	-	18 300 476
Upplåtelseavgifter	10 080 607	-	-	10 080 607
Fond, yttre underhåll	841 368	-	76 488	917 856
Balanserat resultat	-6 398 934	-765 829	-76 488	-7 241 251
Årets resultat	-765 829	765 829	-897 021	-897 021
<b>Eget kapital</b>	<b>22 057 688</b>	<b>0</b>	<b>-897 021</b>	<b>21 160 667</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 241 251
Årets resultat	-897 021
<b>Totalt</b>	<b>-8 138 272</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	76 488
Att från yttre fond i anspråk ta	-917 856
Balanseras i ny räkning	-7 296 904
	<b>-8 138 272</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

*Ann WS*  
*KE*  
*VE*

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 554 289	5 252 334
Övriga rörelseintäkter	3	747 134	127 344
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 301 423</b>	<b>5 379 678</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 740 513	-4 787 724
Övriga externa kostnader	9	-153 146	-334 829
Personalkostnader	10	-302 532	-301 814
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-586 312	-589 812
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 782 503</b>	<b>-6 014 180</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-481 081</b>	<b>-634 502</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 829	1 641
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-421 769	-132 968
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-415 940</b>	<b>-131 327</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-897 021</b>	<b>-765 829</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-897 021</b>	<b>-765 829</b>

*Am*  
*KE*  
*NO*

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	29 400 256	29 944 384
Markanläggningar	13	1 678 446	1 720 326
Maskiner och inventarier	14	0	304
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 078 702</b>	<b>31 665 014</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>31 081 502</b>	<b>31 667 814</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		44 706	259 212
Övriga fordringar	16	1 728 547	1 986 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	436 597	407 434
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 209 850</b>	<b>2 653 034</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 209 850</b>	<b>2 653 034</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 291 352</b>	<b>34 320 848</b>

*Handwritten notes:*  
OK  
UE NO

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		28 381 083	28 381 083
Fond för yttre underhåll		917 856	841 368
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>29 298 939</b>	<b>29 222 451</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 241 251	-6 398 934
Årets resultat		-897 021	-765 829
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 138 272</b>	<b>-7 164 763</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>21 160 667</b>	<b>22 057 688</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		542 815	542 815
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>542 815</b>	<b>542 815</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		10 080 000	10 080 000
Leverantörsskulder		170 222	307 931
Skatteskulder		30 774	27 274
Övriga kortfristiga skulder		159 104	160 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 147 770	1 144 192
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 587 870</b>	<b>11 720 345</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 291 352</b>	<b>34 320 848</b>

*Ann*  
*ca*  
*BE NO*

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-481 081	-634 502
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	586 312	589 812
	<b>105 231</b>	<b>-44 690</b>
Erhållen ränta	5 829	1 641
Erlagd ränta	-416 289	-122 373
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-305 229</b>	<b>-165 422</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	185 260	-86 297
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-137 955	224 551
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-257 924</b>	<b>-27 167</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Depositioner	0	35 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>35 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-257 924</b>	<b>7 833</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 986 085</b>	<b>1 978 253</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 728 162</b>	<b>1 986 085</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

*Ann WS*  
*BE NO*

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Flygaren nr 19 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 5 %
Markanläggningar	2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

*Ann*  
*EM*

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 568 735	1 482 264
Hysesintäkter, bostäder	509 471	493 027
Hysesintäkter, lokaler	3 476 083	3 277 043
<b>Summa</b>	<b>5 554 289</b>	<b>5 252 334</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	4	5
Elprisstöd	43 423	0
Övriga intäkter	3 802	1 660
Försäkringsersättning	0	125 679
Ersättn.fr.försäkr.bolag	699 905	0
<b>Summa</b>	<b>747 134</b>	<b>127 344</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	283 784	315 990
Besiktning och service	31 882	58 709
Städning	0	6 251
Trädgårdsarbete	1 098	35 132
Snöskottning	105 994	46 046
Övrigt	8 496	33 597
<b>Summa</b>	<b>431 254</b>	<b>495 725</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	328	281 383
Försäkringsskador	1 086 618	0
Bostäder	0	33 857
Bostäder VVS	0	10 288
Lokaler	4 405	0
Tvättstuga	80 222	0
Dörrar och lås/porttele	28 900	0
VA	46 171	0
Ventilation	21 077	56 066
Hissar	257 692	125 353
Fönster	14 309	0
Temp. rep und eller projekt	0	793 630
<b>Summa</b>	<b>1 539 722</b>	<b>1 300 578</b>

*Am ut  
E M*

**NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lokaler	520 052	0
VA	525 000	0
<b>Summa</b>	<b>1 045 052</b>	<b>0</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	197 011	273 026
Uppvärmning	695 117	622 879
Vatten	-85 460	192 911
Sophämtning	134 509	139 665
<b>Summa</b>	<b>941 177</b>	<b>1 228 481</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	104 606	99 149
Tomträttsavgälder	1 127 400	1 127 400
Kabel-TV	16 132	14 566
Bredband	113 720	103 876
Fastighetsskatt	421 450	417 950
<b>Summa</b>	<b>1 783 308</b>	<b>1 762 941</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	7 232	4 285
Övriga förvaltningskostnader	23 427	113 615
Juridiska kostnader	0	104 671
Revisionsarvoden	33 125	32 882
Ekonomisk förvaltning	89 362	79 376
<b>Summa</b>	<b>153 146</b>	<b>334 829</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	241 500	237 000
Sociala avgifter	61 032	64 814
<b>Summa</b>	<b>302 532</b>	<b>301 814</b>

*Ann  
E  
10/10*



**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE  
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader	0	596
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	421 517	132 372
Övriga räntekostnader	252	0
<b>Summa</b>	<b>421 769</b>	<b>132 968</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	42 307 708	42 307 708
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>42 307 708</b>	<b>42 307 708</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 363 324	-11 819 196
Årets avskrivning	-544 128	-544 128
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 907 452</b>	<b>-12 363 324</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>29 400 256</b>	<b>29 944 384</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	92 200 000	92 200 000
Taxeringsvärde mark	199 000 000	199 000 000
<b>Summa</b>	<b>291 200 000</b>	<b>291 200 000</b>

**NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR**

	2023	2022
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	2 093 720	2 093 720
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2 093 720</b>	<b>2 093 720</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-373 394	-331 514
Årets avskrivning	-41 880	-41 880
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-415 274</b>	<b>-373 394</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 678 446</b>	<b>1 720 326</b>

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	37 992	37 992
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>37 992</b>	<b>37 992</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-37 688	-33 884
Avskrivningar	-304	-3 804
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-37 992</b>	<b>-37 688</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>304</b>

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i koncernen	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	385	303
Nabo Klientmedelskonto	1 388 414	1 114 479
Räntekonto	339 747	871 606
<b>Summa</b>	<b>1 728 547</b>	<b>1 986 388</b>

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA  
INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 451	11 022
Försäkringspremier	83 884	76 643
Kabel-TV	4 296	4 021
Tomträtt	281 850	281 850
Bredband	10 364	9 468
Förvaltning	26 752	24 430
<b>Summa</b>	<b>436 597</b>	<b>407 434</b>

*Ann*  
*ER*  
*10*

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2023-08-28	4,34 %	4 220 000	4 220 000
Swedbank		4,68 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank		4,68 %	3 860 000	3 860 000
<b>Summa</b>			<b>10 080 000</b>	<b>10 080 000</b>
Varav kortfristig del			10 080 000	10 080 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 080 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

### NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 813	11 309
Fastighetsskötsel	23 619	22 906
El	28 664	57 836
Uppvärmning	105 088	98 178
Vatten	28 757	35 744
Löner	17 786	17 786
Utgiftsräntor	18 821	13 341
Förutbetalda avgifter/hyror	916 222	887 092
<b>Summa</b>	<b>1 147 770</b>	<b>1 144 192</b>

### NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	21 756 000	21 756 000

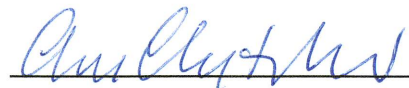
### NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En mindre del av fasaden mot Luntmakargatan föll ner, varför fasadarbeten måste genomföras. Undersökning pågår och det är ovisst hur omfattande arbete som behövs. Föreningen kommer under året att omvandla en av de lägenheter som nu är hyresrätt till bostadsrätt. Lägenheten har lagts ut till försäljning på marknaden. En försäljning förväntas medföra ett större kapitaltillskott.

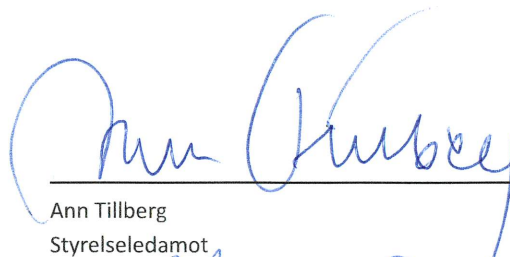
*Am*  
*AE*  
*MO*  
*UO*

## Underskrifter

Stockholm 9 april 2024



Ann-Christin Lindeblad  
Ordförande



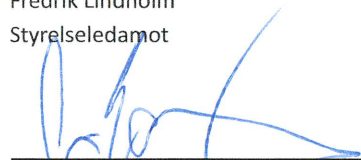
Ann Tillberg  
Styrelseledamot



Fredrik Lindholm  
Styrelseledamot

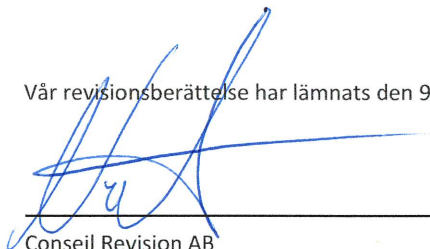


Maria Sandell  
Styrelseledamot



Simon Edwinsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 april 2024



Conseil Revision AB  
Niclas Adersten  
Auktoriserad revisor