



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Flygledaren i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Flygledaren i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 769611-7642 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-29.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Flygledaren 4	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2025-10-01	1986

**Totalt 1
objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
81	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 665
5	lägenheter (hyresrätt)	367
14	lokaler (hyresrätt)	1 513
Totalt 100 objekt		8 545

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 18 st 2 rok, 28 st 3 rok, 27 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Luftskeppet GA:1	G:A		8696 / 21936	Värme-och va-anläggningar m m
Stockholm Flygledaren GA:1	G:A		1 / 2	Dagvattenledning
Stockholm Hangaren GA:1	G:A	716420-8295	8266 / 270232	Sopsuganläggning omfattande mottagningsstation, Soptransportrör, Markinkast, Mm, Grovsopphanteringen, Containrar som utplaceras, Bygelvagn för transport av de fyllda containrarna

Totalt 3 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Ledrian Pablo Utter	Ordförande
Erik Björnhage	Ledamot
Inge Gustafsson	Ledamot
Marie Haastrup	Ledamot
Slobodan Blagojevic	Ledamot
Luciano Amico	Ledamot
Paul Donald	Suppleant
Linda Hamfors	Suppleant
Moa Fahlander	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marie Haastrup, Slobodan Blagojevic, Linda Hamfors, Paul Donald och Moa Fahlander.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ledrian Pablo Utter, Marie Haastrup, Slobodan Blagojevic och Luciano Amico.

Revisorer har varit: Isabella Vikberg Lindhe med Ulfhild Westin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Joel Wikberg Lindhe och Lisa Sundesson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 2 % fr o m 2023-01-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under året pågår arbete med renovering av terrasser.

Regelbundna åtgärder:

- Stamspolning avlopp höst och vår
- Storstädning och fönsterputs 2 ggr per år

Åtgärder 2024

- Sätta upp cykelställningar på gården.
- Sätta in en låg grind av trä mot Luftskeppsgatan vid lekplatsen. Detta för att barnen inte ska kunna springa fritt ut mot gatan.
- Under sommaren ska vi uppdatera elementen i hela föreningen. De har blivit gamla och det behövs ett nytt och säkert system som installeras i de flesta lägenheter.
- Installation av postfack i alla entréer.

Följande större åtgärder har genomförts tidigare år:

Årtal	Ändamål
2022	Besiktning av balkonger
2020	Trädgårdsrenovering och uppfräschning
2020	Större underhåll av ventilationssystem Pilotorget 8 och 10
2019	Fasadfogning
2017	Byte alla 5 st hissar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 114 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 114.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	159	215	243	248	246
Skuldsättning, kr/kvm	6 417	6 444	6 470	6 494	6 527
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 227	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	276	240	228	195	215
Årsavgifter, kr/kvm	816	775	775	767	767
Årsavgifter/totala intäkter, %	61	64	64	65	64
Totala intäkter, kr/kvm	1 041	944	948	917	937
Nettoomsättning, tkr	8 051	8 065	8 087	7 758	8 008
Resultat efter finansiella poster, tkr	-492	-795	88	-839	451
Soliditet, %	37	39	39	39	38

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv och individuell mätning av el och varmvatten ingår.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust: Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 833 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 159 kr/m2. För att möta ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	38 058 689	0	0	38 058 689
Upplåtelseavgifter, kr	10 171 356	0	0	10 171 356
Underhållsfond, kr	1 971 442	0	574 887	2 546 329
S:a bundet eget kapital, kr	50 201 487	0	574 887	50 776 374
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-13 775 816	-795 022	-574 887	-15 145 724
Årets resultat, kr	-795 022	795 022	-491 605	-491 605
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-14 570 838	0	-1 066 492	-15 637 329
S:a eget kapital, kr	35 630 649	0	-491 605	35 139 045

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 613 000 kr samt ianspråktagande skett med 38 113 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-14 570 837
Årets resultat, kr	-491 605
Reservation till underhållsfond, kr	-613 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	38 113
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-15 637 329

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-15 637 329
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	8 051 080	8 062 010
Övriga rörelseintäkter	Not 3	843 096	2 900
Summa Rörelseintäkter		8 894 176	8 064 910

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-5 830 464	-5 903 017
Övriga externa kostnader	Not 5	-651 888	-383 421
Personalkostnader	Not 6	-256 269	-274 676
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 815 850	-1 813 821
Summa Rörelsekostnader		-8 554 470	-8 374 934

Rörelseresultat

	339 706	-310 024
--	----------------	-----------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	126 454	17 635
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-957 765	-502 633
Summa Finansiella poster		-831 311	-484 998

Resultat efter finansiella poster

	-491 605	-795 022
--	-----------------	-----------------

Resultat före skatt

	-491 605	-795 022
--	-----------------	-----------------

Årets resultat

	-491 605	-795 022
--	-----------------	-----------------

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 9 84 461 551 86 277 401

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Not 10 2 094 086 0

*Summa Materiella anläggningstillgångar***86 555 638 86 277 401****Summa Anläggningstillgångar****86 555 638 86 277 401**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

80 100 61 439

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 1 063 180 5 080

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

40 026 695 867

*Summa Kortfristiga fordringar***1 183 306 762 386***Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 12 5 171 888 5 385 556

*Summa Kassa och bank***5 171 888 5 385 556****Summa Omsättningstillgångar****6 355 194 6 147 943****Summa Tillgångar****92 910 831 92 425 343**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

48 230 045

48 230 045

Fond för yttre underhåll

2 546 329

1 971 442

Summa Bundet eget kapital

50 776 374

50 201 487

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-15 145 724

-13 775 816

Årets resultat

-491 605

-795 022

Summa Ansamlad förlust

-15 637 329

-14 570 837

Summa Eget kapital

35 139 045

35 630 650

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 13

17 453 000

41 211 200

Summa Långfristiga skulder

17 453 000

41 211 200

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

37 381 200

13 849 320

Leverantörsskulder

976 418

505 038

Skatteskulder

9 864

3 844

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

501 503

593 008

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

1 449 801

632 284

Summa Kortfristiga skulder

40 318 787

15 583 494

Summa Skulder

57 771 787

56 794 694

Summa Eget kapital och skulder

92 910 831

92 425 343

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-312022-01-01
2022-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	339 706	-310 024
-----------------	---------	----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 815 850	1 813 821
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 815 850	1 813 821
------------------	------------------

Erhållen ränta	126 454	17 635
----------------	---------	--------

Erlagd ränta	-748 149	-502 633
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 533 861	1 018 799
------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	625 882	56 357
--	---------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	993 797	-314 503
---	---------	----------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	1 619 679	-258 146
--	------------------	-----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 153 540	760 653
------------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 094 086	0
---	------------	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 094 086	0
---	-------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-226 320	-226 320
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-226 320	-226 320
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

833 133	534 333
----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	5 385 556	4 851 223
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	6 218 689	5 385 556
-------------------------------------	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 267 028	5 163 759
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	171 165	149 849
	Hyror bostäder	521 874	497 590
	Hyror lokaler	1 944 910	2 265 479
	Hyror förbrukningsbaserad	56 112	0
	Hyror informationsöverföring	3 036	0
	Hyror övrigt	10 908	0
	Övriga primära intäkter	129 666	47 557
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 104 699	8 124 234
	Hyresbortfall	-53 619	-62 224
	<i>Summa</i>	-53 619	-62 224
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 051 080	8 062 010
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	296 890	0
	Övriga sekundära intäkter bl a elstöd	546 206	2 900
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	843 096	2 900
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-539 405	-350 330
	Snö och halk-bekämpning	-105 599	-72 487
	Reparationer	-660 102	-633 952
	Planerat underhåll	-38 113	-818 430
	Försäkringsskador	-302 904	-168 350
	Ei	-1 073 902	-974 509
	Uppvärmning	-980 841	-859 731
	Vatten	-305 748	-231 942
	Sophämtning	-250 254	-359 265
	Fastighetsförsäkring	-224 137	-194 902
	Kabel-TV och bredband	-219 614	-214 705
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-284 974	-278 954
	Förvaltningsavtalskostnader	-335 303	-248 011
	Tomträttsavgäld	-492 034	-491 967
	Övriga driftkostnader	-17 533	-5 480
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 830 464	-5 903 017

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Juristkostnader	-268 187	-107 187
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-24 511	0
	Administrationskostnader	-71 740	-101 579
	Extern revision	-23 141	-23 265
	Konsultkostnader	0	-1 890
	Medlemsavgifter	-22 310	-16 414
	Föreningsverksamhet	-15 456	-19 290
	Övriga förvaltningskostnader*	-226 543	-113 796
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-651 888	-383 421

* 141 217 kr avser slutreglering gällande tvist om underhållskostnader för sopsugsanläggningen.

Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-190 000	-205 000
	Sociala avgifter	-61 269	-64 676
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-256 269	-274 676

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	729	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	125 725	17 635
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	126 454	17 635

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-943 800	-502 692
	Övriga räntekostnader	-13 965	59
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-957 765	-502 633

Not 9	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 704 664	100 704 664
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	100 704 664	100 704 664
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 427 263	-12 613 442
	Årets avskrivningar	-1 815 850	-1 813 821
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-16 243 113	-14 427 263
	<i>Byggnader</i>	84 461 551	86 277 401
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	94 000 000	94 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 200 000	11 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	58 000 000	58 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 632 000	3 632 000
	<i>Summa</i>	166 832 000	166 832 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	75 276 000	75 276 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	75 276 000	75 276 000
	Föreningen äger byggnader på fastigheten Flygledaren 4. Marken innehas med tomträtt		
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	2 094 086	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	2 094 086	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 046 802	0
	Övriga fordringar	16 378	5 080
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 063 180	5 080
Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	5 171 888	5 209 074
	HSB	0	176 482
	<i>Summa Kassa och bank</i>	5 171 888	5 385 556

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	0,57%	2024-03-25	8 850 200	186 320
Swedbank	0,87%	2025-08-25	3 870 000	40 000
Swedbank	0,77%	2024-10-25	14 691 000	0
Swedbank	3,85%	2024-09-25	13 800 000	0
Swedbank	4,51%	2025-10-24	13 623 000	0
			54 834 200	226 320

Långfristig del	17 453 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	40 000
Lån som ska konverteras inom ett år	37 341 200
Kortfristig del	37 381 200
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	226 320
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	905 280
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,45%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	372 823	372 823
Momsskuld	15 099	69 314
Källskatt	58 494	58 500
Övriga kortfristiga skulder	55 087	92 371
<i>Summa Övriga skulder</i>	501 503	593 008

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	772 086	176 482
Upplupna räntekostnader	263 292	53 676
Övriga upplupna kostnader	414 423	402 126
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 449 801	632 284

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Flygledaren i Stockholm, org.nr. 769611-7642

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Flygledaren i Stockholm för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Flygledaren i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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

Digitalt signerad av

Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Isabella Vikberg Lindhe
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Flygledaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LEDRIAN PABLO UTTER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 09:04:12



SLOBODAN BLAGOJEVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 20:46:13



ERIK BJÖRNHAGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 17:20:27



MARIE HAASTRUP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 10:26:02



LUCIANO AMICO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 00:09:36



INGE GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 17:30:18



ISABELLA VIKBERG LINDHE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 16:16:19



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 09:20:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Flygledaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ISABELLA VIKBERG LINDHE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 16:17:34



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 09:19:39



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.