

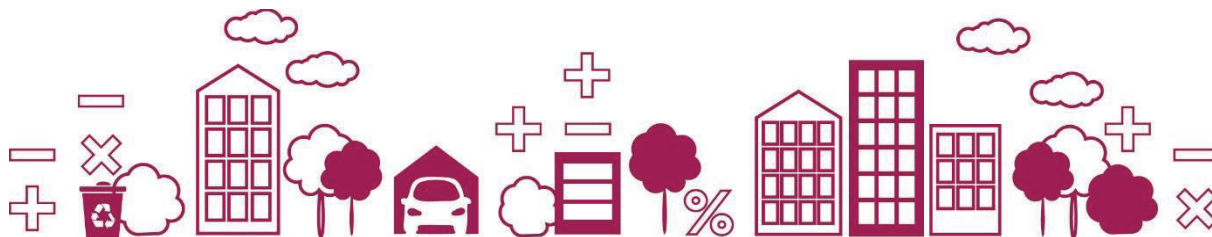
# ÅRSREDOVISNING

## Brf Flygplansfabriken

769617-1052

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31





## Innehållsförteckning;

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Termer i årsredovisningen..... | 2  |
| Förvaltningsberättelse .....   | 3  |
| Resultaträkning .....          | 9  |
| Balansräkning .....            | 10 |
| Kassaflödesanalys .....        | 12 |
| Noter .....                    | 13 |
| Underskrifter .....            | 19 |

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

**Förvaltningsberättelsen** är en detaljerad beskrivning av föreningen och verksamhetsåret i ord. Där framgår vad som skett och vad som planeras framöver och annan viktig information för intressenter. Det ska också framgå om föreningen är äkta eller oäkta.

**Resultaträkning** är en sammanställning av föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret och visar periodens resultat (vinst eller förlust).

**Balansräkning** är en sammanställning av föreningens tillgångar, eget kapital och skulder och visar föreningens finansiella ställning vid räkenskapsårets utgång.

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

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

**Noter** är en förklaring och förtydligande av de siffror som finns i resultat- och balansräkningen.

**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.



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Flygplansfabriken, 769617-1052, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som ett komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen bildades 2007. Ekonomisk plan har registrerats. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-09.

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

### Fastighetsfakta

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Protector Försäkring. I försäkringen ingår styrelse-ansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg ingår inte.

Medlemmen tecknar egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg hos valfritt försäkringsbolag.

| Fastighetsbeteckning | Värdeår | Adress              | Ort       |
|----------------------|---------|---------------------|-----------|
| Tvålfvingan 12       | 2015    | Tellusborgsvägen 94 | Hägersten |

### Byggnad och ytor

Byggnadens totala yta enligt taxeringsbeskedet;

| Bostadsyta (bostadsrätt) | Lokalyta (hyresrätt) | Total yta            | Markareal            |
|--------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 2 980 m <sup>2</sup>     | 0 m <sup>2</sup>     | 2 980 m <sup>2</sup> | 1 419 m <sup>2</sup> |

### Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt.

| 1 rok | 2 rok | 3 rok |
|-------|-------|-------|
| 6 st  | 66 st | 1 st  |

Alla lägenheter har balkong, fransk balkong eller alternativt uteplats.



## Parkering

Föreningen har 14 parkeringsplatser på egen mark samt 7 parkeringsplatser som hyrs från Brf Insteget, totalt 21 platser som hyrs ut till medlemmarna, max en parkeringsplats per bostadsrättslägenhet. Fyra av parkeringsplatserna är försedd med laddstation för laddning av elbil.

## Underhållsplan

Styrelsen skall upprätthålla en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek tillse att erforderliga medel reserveras för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

| Utfört underhåll                                           | År   |
|------------------------------------------------------------|------|
| Inkoppling av kollektivt bredband till samtliga lägenheter | 2019 |
| 5-års besiktning av fastigheten                            | 2020 |
| OVK-besiktning                                             | 2021 |
| Renovering av rabatterna                                   | 2021 |
| Installation av 4 laddstationer                            | 2021 |
| Fasadtvätt                                                 | 2021 |
| Installation av cykelställ i cykelrummet                   | 2021 |
| Energigenomgång av värmelanläggning                        | 2022 |
| Brandskyddsarbete med diverse förebyggande installationer  | 2022 |
| Stamspolning                                               | 2023 |

| Planerat underhåll       | År   |
|--------------------------|------|
| Återvinningstation       | 2024 |
| Måla väggar i Trapphuset | 2024 |
| Led i huset              | 2024 |

## Förvaltning

Utöver nedan angivna avtal finns avtal för tex el, värme och avfallshantering.

| Avtal                 | Leverantör                  |
|-----------------------|-----------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Brf Ekonomen i Stockholm AB |
| Fastighetsskötsel     | Fastighetsskötsel AB        |
| Trappstädning         | Optimal Trappstädning       |
| Bredband och Tv       | Bahnhof AB                  |

## Medlemsinformation

Föreningen hade 92 (fg. år 94) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret. Under året har 6 (fg. år 13) överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

## Stämma

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.



### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2023 och därpå följande styrelsenskonstituering haft följande sammansättning;

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Peter Andersson     | Styrelseordförande |
| Albin Ullmark       | Ledamot            |
| Rasmus Fredrikson   | Ledamot            |
| Kristian Andersson  | Ledamot            |
| Kandan Bakhtiar Ali | Suppleant          |

### Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 9 st.

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

### Revisorer

Ronja Persson, Parameter Revision AB      Auktoriserad revisor

### Valberedning

Stämman utsåg ingen valberedning

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Årsavgifter 2024

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningen behöver ta ut årsavgift för att kunna betala sina löpande räkningar och göra en avsättning för framtida underhållskostnader. Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för avskrivningen.

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2024 har styrelsen beslutat att inte höja årsavgifterna (fg. år 15 %). Ingen höjning av hyror har gjorts för parkeringsplatser 2024.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 820 kr/m<sup>2</sup> (fg. år 820 kr/m<sup>2</sup>).

### Övriga väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under föreningsåret 2023 har styrelsen sett över föreningens fasta utgifter. Det ökande ränteläget och orolig omvärld leder till ökade kostnader för föreningen.

Året började med en stamspolning enligt underhållsplan för att säkerställa lång livstid på våra rör i huset.

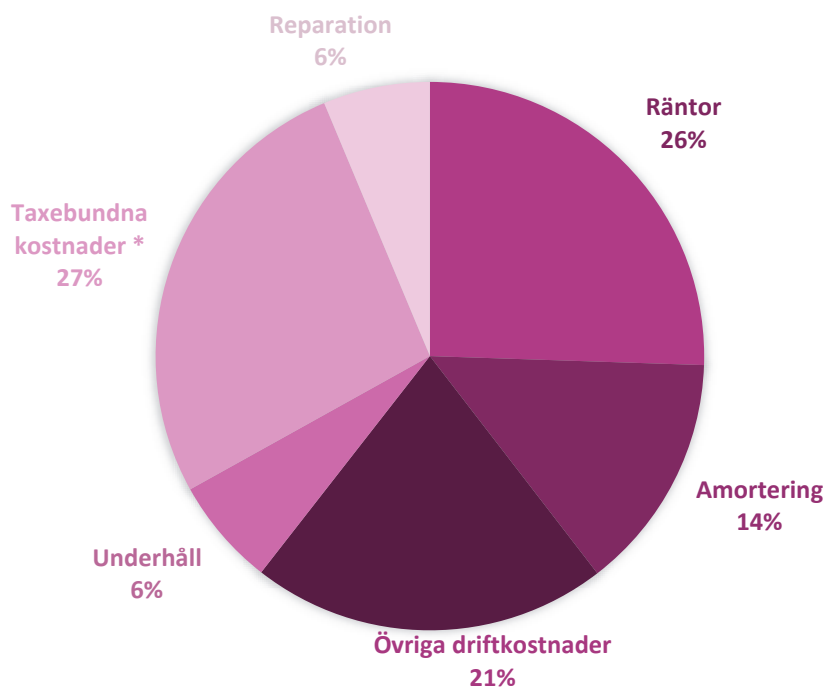


Vi har valt ny leverantör av städning eftersom tidigare inte höll måttet när det kom till förväntad kvalité

Ett av våra tre lån har vi under våren bundit om vilket resulterade i ökad kostnad för föreningen, med facit i hand ligger lånet bra till jämfört med omvärldens oro. Nytt lån kommer behöva bindas om till våren som ligger på låg nivå. Föreningen följer hur omvärlden utvecklas.

Inför 2024 fortsätter styrelsen arbeta med långsiktiga lösningar, för fastigheten och trivseln för alla boende i kombination med lagkrav och ekonomisk stabilitet.

## UTGIFTSFÖRDELNING



\* El, värme, vatten och avfallshantering



## Nyckeltal, allmänna råd BFNAR 2023:1

|                                                     | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|-----------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande till framtida underhåll, kr/m <sup>2</sup> | 246    | 304    | 294    | 250    |
| Årsavgifter, kr/m <sup>2</sup>                      | 820    | 713    | 713    | 713    |
| Årsavgifternas andel av de totala intäkterna, %     | 88,79  | 86,84  | 84,68  | 86,49  |
| Energikostnad, kr/m <sup>2</sup>                    | 178    | 147    | 133    | 131    |
| Skuldsättning, kr/m <sup>2</sup>                    | 11 800 | 11 892 | 11 988 | 12 085 |
| Räntekänslighet, %                                  | 14,39  | 16,68  | 16,81  | 16,95  |
| Nettoomsättning, tkr                                | 2 736  | 2 414  | 2 434  | 2 426  |
| Soliditet %                                         | 79     | 79     | 79     | 79     |

Kr/m<sup>2</sup> avser total yta bostadsrätter.

| Yta bostadsrätter    | Yta hyresrätt    | Total yta            |
|----------------------|------------------|----------------------|
| 2 980 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup> | 2 980 m <sup>2</sup> |

### Sparande till framtida underhåll kr/m<sup>2</sup>

Justerat resultat dividerat med summan av ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.  
Justerat resultat beräknas: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll.

### Årsavgift kr/m<sup>2</sup>

Årsavgifter dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt. Exklusive uppmätta förbrukningar.

### Årsavgifternas andel av totala intäkter, %

Årsavgifterna divideras med de totala intäkterna.

### Energikostnad kr/m<sup>2</sup>

Kostnad för uppvärmning, el och vatten dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

### Skuldsättning kr/m<sup>2</sup>

Räntebärande skulder dividerat med summan av ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

### Räntekänslighet, %

1% av räntebärande skulder dividerat med årets årsavgifter.

Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna.

### Nettoomsättning

Årsavgifter samt övriga hyresintäkter inkl uppmätta förbrukningar.

### Soliditet i %

Eget kapital dividerat med totala tillgångar.



## Förändringar i eget kapital

| <i><b>Bundet eget kapital</b></i> | <i><b>Medlemsinsatser</b></i> | <i><b>Fritt eget kapital</b></i> |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| Belopp vid årets början           | 133 640 000                   | 1 404 325                        |
| Årets resultat                    |                               | 63 282                           |
| <b>Belopp vid årets slut</b>      | <b>133 640 000</b>            | <b>1 467 607</b>                 |

## Resultatdisposition

|                                                       | <i><b>Belopp i kr</b></i> |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: |                           |
| Balanserat resultat                                   | 1 404 325                 |
| Årets resultat                                        | 63 282                    |
| <b>Totalt</b>                                         | <b>1 467 607</b>          |
| disponeras för                                        |                           |
| balanseras i ny räkning                               | 1 467 607                 |
| <b>Summa</b>                                          | <b>1 467 607</b>          |

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



## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 2 736 003                         | 2 413 920                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 16 490                            | 32 740                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>2 752 493</b>                  | <b>2 446 660</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Driftkostnader                                    | 4          | -1 278 272                        | -1 066 254                        |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -190 746                          | -193 688                          |
| Personalkostnader                                 | 6          | -147 190                          | -127 740                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7          | -533 393                          | -533 393                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-2 149 601</b>                 | <b>-1 921 075</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>602 892</b>                    | <b>525 585</b>                    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 46                                | 2                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -539 656                          | -257 071                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-539 610</b>                   | <b>-257 069</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>63 282</b>                     | <b>268 516</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>63 282</b>                     | <b>268 516</b>                    |



## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                            | <i>Not</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|-----------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                                   |                                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                                   |                                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                                   |                                   |
| Byggnader och mark                            | 8          | 168 624 903                       | 169 158 296                       |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>168 624 903</b>                | <b>169 158 296</b>                |
| <br><b>Summa anläggningstillgångar</b>        |            | <br><b>168 624 903</b>            | <br><b>169 158 296</b>            |
| <br><b>Omsättningstillgångar</b>              |            |                                   |                                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                                   |                                   |
| Kundfordringar                                |            | 18 147                            | 22 841                            |
| Övriga fordringar                             |            | 2 591                             | 2 545                             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 9          | 49 197                            | 174 132                           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>69 935</b>                     | <b>199 518</b>                    |
| <br><i>Kassa och bank</i>                     |            |                                   |                                   |
| Kassa och bank                                |            | 2 128 690                         | 1 693 685                         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>2 128 690</b>                  | <b>1 693 685</b>                  |
| <br><b>Summa omsättningstillgångar</b>        |            | <br><b>2 198 625</b>              | <br><b>1 893 203</b>              |
| <br><b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                   |            | <br><b>170 823 528</b>            | <br><b>171 051 499</b>            |



## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                              | <i>Not</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|-------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                 |            |                                   |                                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                      |            |                                   |                                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                      |            |                                   |                                   |
| Medlemsinsatser                                 |            | 133 640 000                       | 133 640 000                       |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                |            | <b>133 640 000</b>                | <b>133 640 000</b>                |
| <i>Ansamlad förlust</i>                         |            |                                   |                                   |
| Balanserat resultat                             |            | 1 404 325                         | 1 135 809                         |
| Årets resultat                                  |            | 63 282                            | 268 516                           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                 |            | <b>1 467 607</b>                  | <b>1 404 325</b>                  |
| <b>Summa eget kapital</b>                       |            | <b>135 107 607</b>                | <b>135 044 325</b>                |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>              |            |                                   |                                   |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 10,13      | 34 863 301                        | 35 159 885                        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>               |            | <b>34 863 301</b>                 | <b>35 159 885</b>                 |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>              |            |                                   |                                   |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 11,13      | 300 000                           | 278 416                           |
| Förskott från kunder                            |            | 3 814                             | 276                               |
| Leverantörsskulder                              |            | 146 067                           | 235 748                           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 12         | 402 739                           | 332 849                           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>               |            | <b>852 620</b>                    | <b>847 289</b>                    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>           |            | <b>170 823 528</b>                | <b>171 051 499</b>                |



## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                   | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                      |                                   |                                   |
| Rörelseresultat                                                                      | 602 892                           | 525 585                           |
| Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m                      | 533 393                           | 533 393                           |
|                                                                                      | 1 136 285                         | 1 058 978                         |
| Rerhållen ränta                                                                      | 46                                | 2                                 |
| Erlagd ränta                                                                         | -539 656                          | -257 071                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                      | <b>596 675</b>                    | <b>801 909</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                 |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                         | 129 582                           | -50 192                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                            | -16 252                           | 185 211                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b> | <b>710 005</b>                    | <b>936 928</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                      |                                   |                                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                          |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                      |                                   |                                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Amortering av lån                                                                    | -275 000                          | -285 758                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                     | <b>-275 000</b>                   | <b>-285 758</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                              | <b>435 005</b>                    | <b>651 170</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                | <b>1 693 685</b>                  | <b>1 042 515</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                  | <b>2 128 690</b>                  | <b>1 693 685</b>                  |



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2-reglerna). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Avskrivnings principer för anläggningstillgångar

Avskrivningar sker enligt en 200-årig linjär plan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 50 år.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till yttre underhållsfond görs i enlighet med stadgarna.

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbeten färdigställts.

## Skatter

#### Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

#### Fastighetsskatt och kommunal lägenhetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften för 2023 högst 1 589 kr per bostadslägenhet. Enligt nu gällande lag är föreningen befriad från kommunal lägenhetsavgift t.o.m. 2031.

#### Uppskjuten skatt

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 13 104 519 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.





## Not 2 Nettoomsättning

|                                             | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|---------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder                        | 2 443 865                 | 2 124 683                 |
| Hysesintäkter, parkeringsplatser            | 201 600                   | 202 800                   |
| Hysesintäkter, laddstationer                | 19 200                    | 13 871                    |
| Bredband                                    | 52 560                    | 72 270                    |
| Administrationsintäkt andrahandsuthyrningar | 18 778                    | 9 789                     |
|                                             | 2 736 003                 | 2 423 413                 |
| Hysesbortfall, parkeringsplatser            | -                         | -9 493                    |
| <b>Summa</b>                                | <b>2 736 003</b>          | <b>2 413 920</b>          |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Administrationsintäkter                |                           |                           |
| Överlåtelse-/pantnotering/kravavgifter | 15 838                    | 31 406                    |
| Övriga intäkter                        | 652                       | 1 334                     |
| <b>Summa</b>                           | <b>16 490</b>             | <b>32 740</b>             |



#### Not 4 Driftkostnader

|                                        | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel | 135 281                   | 148 806                   |
| Snöröjning/sandning                    | 56 738                    | 18 248                    |
| Städning                               | 67 023                    | 33 782                    |
| Övriga fastighetstjänster              | 36 680                    | 46 463                    |
| Reparationer                           | 133 209                   | 82 745                    |
| Fastighetsel                           | 152 006                   | 110 111                   |
| Fjärrvärme                             | 259 969                   | 232 785                   |
| Vatten                                 | 117 185                   | 94 576                    |
| Avfallshantering                       | 36 999                    | 35 444                    |
| Fastighetsförsäkring                   | 24 050                    | 40 036                    |
| Arrendeavgift                          | 64 151                    | 57 870                    |
| Bredband                               | 60 061                    | 62 205                    |
| Summa driftkostnader exkl. underhåll   | 1 143 352                 | 963 071                   |
| Underhåll                              |                           |                           |
| VA                                     | 85 045                    | -                         |
| Återvinning/miljörum                   | 49 875                    | -                         |
| Brandsäkerhet                          | -                         | 103 183                   |
| Summa underhållskostnader              | 134 920                   | 103 183                   |
| <b>Summa</b>                           | <b>1 278 272</b>          | <b>1 066 254</b>          |

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|                                                        | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Revision                                               | 24 062                    | 22 750                    |
| Ekonomisk förvaltnin                                   | 106 160                   | 101 513                   |
| Adm avgifter för överlåtelse-/pantnoteringsavgifter mm | 27 685                    | 37 936                    |
| Bostadsrätterna                                        | 6 890                     | 6 790                     |
| Bankkostnader                                          | 7 414                     | 5 876                     |
| Övriga externa kostnader                               | 18 535                    | 18 823                    |
| <b>Summa</b>                                           | <b>190 746</b>            | <b>193 688</b>            |

#### Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret. Redovisad personalkostnad avser utbetalt styrelsearvode, inkl. sociala avgifter.



## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

|              | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader    | 533 393                   | 533 393                   |
| <b>Summa</b> | <b>533 393</b>            | <b>533 393</b>            |

## Not 8 Byggnader och mark

|                                        | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> |                    |                    |
| -Vid årets början                      | 172 803 609        | 172 803 609        |
| <b>Vid årets slut</b>                  | <b>172 803 609</b> | <b>172 803 609</b> |
| <i>Ackumulerade avskrivningar</i>      |                    |                    |
| -Vid årets början                      | -3 645 313         | -3 111 920         |
| -Årets avskrivning                     | -533 393           | -533 393           |
| <b>Vid årets slut</b>                  | <b>-4 178 706</b>  | <b>-3 645 313</b>  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>168 624 903</b> | <b>169 158 296</b> |
| <b>Varav mark</b>                      | <b>65 946 766</b>  | <b>65 946 766</b>  |
| <i>Taxeringsvärde;</i>                 |                    |                    |
| Bostäder                               | 96 000 000         | 96 000 000         |
| Lokaler                                | 32 000 000         | 32 000 000         |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>            | <b>128 000 000</b> | <b>128 000 000</b> |

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                       | 2023-12-31    | 2022-12-31     |
|---------------------------------------|---------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring                  | 5 882         | 12 286         |
| Ekonomisk förvaltning                 | 27 846        | 26 168         |
| Bredband                              | 8 579         | 56 056         |
| Föreningsavgifter                     | 6 890         | 6 890          |
| Arrendeavgifter, parkeringsplatser    | -             | 72 732         |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>49 197</b> | <b>174 132</b> |



## Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

|                                            |              |                 | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--------------------------------------------|--------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| Långgivare                                 | Ränta 31 dec | Villkorsändring |                   |                   |
| Stadshypotek                               | 0,54%        | 2023-03-01      | -                 | 12 472 920        |
| Stadshypotek                               | 0,93%        | 2025-03-01      | 10 248 500        | 10 348 500        |
| Stadshypotek                               | 0,63%        | 2024-03-01      | 12 516 881        | 12 616 881        |
| Stadshypotek                               | 3,42%        | 2026-03-01      | 12 397 920        | -                 |
|                                            |              |                 | 35 163 301        | 35 438 301        |
| varav kortfristig del av långfristig skuld |              |                 | -300 000          | -278 416          |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>      |              |                 | <b>34 863 301</b> | <b>35 159 885</b> |

Lånet är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

De långfristiga skulderna till kreditinstitut förfaller till betalning enligt följande:

|                              | 2023-12-31        |                |            | 2022-12-31        |                |            |
|------------------------------|-------------------|----------------|------------|-------------------|----------------|------------|
|                              | Mellan 1 och 5 år | Senare än 5 år | Summa      | Mellan 1 och 5 år | Senare än 5 år | Summa      |
| Skulder till kreditinstitut: | 35 163 301        | -              | 35 163 301 | 35 438 301        | -              | 35 438 301 |

## Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

|                                       | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld  | 300 000        | 278 416        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>300 000</b> | <b>278 416</b> |

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                       | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Fjärrvärme                            | 29 750         | 34 245         |
| El                                    | 22 227         | 14 649         |
| Vatten                                | 9 871          | 9 715          |
| Fastighetsskötsel                     | 6 530          | -              |
| Revision                              | 20 000         | 20 000         |
| Kostnadsräntor                        | 84 004         | 20 257         |
| Förutbetalda avgifter och hyror       | 230 357        | 233 983        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>402 739</b> | <b>332 849</b> |



### Not 13 Ställda säkerheter för skulder

|                        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 39 586 000        | 39 586 000        |
|                        | <b>39 586 000</b> | <b>39 586 000</b> |

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.



## Underskrifter

Hägersten 2024-

Peter Andersson  
Styrelseordförande

Rasmus Fredrikson

Albin Ullmark

Kristian Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-  
Parameter Revision AB

Ronja Persson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.04.2024 11:51

SENT BY OWNER:

Hannah Forsman • 26.03.2024 13:45

DOCUMENT ID:

Bkg2PQHgyR

ENVELOPE ID:

Bk3DQBL1R-Bkg2PQHgyR

DOCUMENT NAME:

Brf flygplansfabriken ÅR 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                         | ACTION*                                                                                    | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS        |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------|
| 1. Peter Göran Andersson          |  Signed   | 26.03.2024 14:00 | eID    | Swedish BankID |
|                                   | Authenticated                                                                              | 26.03.2024 13:59 | Low    |                |
| 2. ALBIN ULLMARK                  |  Signed | 26.03.2024 14:26 | eID    | Swedish BankID |
|                                   | Authenticated                                                                              | 26.03.2024 14:25 | Low    |                |
| 3. Hans Jörgen Kristian Andersson |  Signed | 27.03.2024 09:13 | eID    | Swedish BankID |
|                                   | Authenticated                                                                              | 27.03.2024 09:09 | Low    |                |
| 4. Rasmus Karl Fredrikson         |  Signed | 01.04.2024 19:23 | eID    | Swedish BankID |
|                                   | Authenticated                                                                              | 27.03.2024 18:18 | Low    |                |
| 5. Ronja Kristina Persson         |  Signed | 02.04.2024 11:51 | eID    | Swedish BankID |
|                                   | Authenticated                                                                              | 02.04.2024 11:48 | Low    |                |

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

## Till föreningsstämman i Brf Flygplansfabriken

Org.nr. 769617-1052

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flygplansfabriken 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.

Parameter  
REVISION



HJvq7rxyR-Bkct7rxkR

I (2)

## 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 Flygplansfabriken för år 2023 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ronja Persson

Auktoriserad revisor

Parameter  
REVISION



HJvq7rxyR-Bkct7rxkR

2 (2)



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.04.2024 11:54

SENT BY OWNER:

Hannah Forsman • 26.03.2024 13:46

DOCUMENT ID:

Bktc7rxkR

ENVELOPE ID:

HJvq7rxyR-Bktc7rxkR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelser ISA\_Föreningar - Flygplansfabriken.pdf  
2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                 | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS        |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------|
| 1. Ronja Kristina Persson |  Signed | 02.04.2024 11:54 | eID    | Swedish BankID |
|                           | Authenticated                                                                            | 02.04.2024 11:51 | Low    |                |

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed