



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Flygaren i Ljungby
Org nr 716403-7892

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Flygaren i Ljungby

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

Förvaltningsberättelse 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Ljungby kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1988-89 på fastigheten Flygaren 1 i Ljungby, som föreningen innehar med äganderätt. Bostadsrätternas adresser är Flygarvägen 1-17 och 19-76. Kvarterslokalens adress är Flygarvägen 18.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 8 oktober 2018.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2020. Stämman avgjordes med poströstning p g a Coronapandemi. Genom inkomna poströster upprättas förteckning över röstande medlemmar. Antalet röstberättigade medlemmar: 37, varav 4 närvarande i lokalen.

QR



Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Conny Remelin, ordförande
Sofi Harrysdotter Rosholm, vice ordförande
Tommy Linnér, sekreterare
Lars Corlenius
Oscar Forsberg
Tonny Karlsson, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Conny Remelin, ordförande
Sofi Harrysdotter Rosholm, vice ordförande
Tommy Linnér, sekreterare
Liz Linnér
Oscar Forsberg
Anders Johansson
Tonny Karlsson, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Conny Remelin, Sofi Harrysdotter Rosholm och Oscar Forsberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Conny Remelin, Tommy Linnér och Sofi Harrysdotter Rosholm, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen gemensamt.

Revisorer

Revisor har varit Roger Aronsson med Kurth Lindbergh valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Conny Remelin och Tommy Linnér med Sofi Harrysdotter Rosholm och Oscar Forsberg som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anette Remelin (ordförande) Matilda Holmqvist och Bengt Skjöldebrandt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.
Under året har Tommy Linnér och Conny Remelin varit vicevärdar.

AM



Fastighetsuppgifter

Brf Flygarens fastighet ligger i Ljungbys nordöstra del, med cirka 15 minuters gångavstånd från Ljungby centrum. Den totala bostadsytan är 7 708 kvm.

Husen är uppförda i Siporex med utvändig fasad av puts. Innerväggar består av plåtreglar och gipsskivor. Lägenheterna består av tre typer, alla med 4 rum och kök.

På föreningens fastighet finns det sex kedjehus/parhus. Fastighetens areal är 50 584 kvm.

		<u>Antal</u>
Enplans kedjehus i etage	95,5 kvm	26
Enplans kedjehus	96,5 kvm	17
Tvåplans parhus	112 kvm	<u>32</u>
Lägenheter bostadsrätt		75
Besöksparkeringar		27

Till samtliga lägenheter hör carport och trädgårdsförråd. Enligt praxis sköter medlemmarna sin egen trädgård själv, övrig mark sköts av föreningen tillsammans med föreningens medlemmar.

Gemensamma utrymmen m m

Tvättstugor: I bostadsområdet finns två tvättstugor med två tvättmaskiner i varje, en torktumlare, ett torkskåp samt mangel, strykboard och strykjärn. Tid bokas med "läsplugg" i respektive tvättstuga, med fyra tvättpass per dag. Det kostar ingenting att tvätta, men för allas trevnad, se till att Du städar efter Dig.

Bastun: Bokas på schema i hallen i övre tvättstugan. Återlämnas välstädat och snyggt.

Soprummen: I varje soprum finns information om vad som får slängas och hur det sorteras. Stekpannor, krukor, skurborstar, stolar m m ska INTE slängas i soprum. Det ska köras till Bredemad. Har ni handlat cyklar, elektronik eller dylikt som kommer i stora kartonger, skär ner kartongerna i små bitar innan ni slänger dem eller hellre, kör dem till Bredemad. Det fyller sopkärlet så inger mer får plats.

Tomter: Gräsmattan ska klippas och skötas. Häckar ska klippas och skötas runt om varje år. Låt inte häckarna växa och bli för breda så de inskränker på gator och gångbanor. Området utanför häcken, cirka en meter ut, ska hållas rent och snyggt och om det finns gräs ska det klippas*. Släp får lånas gratis för transport till Bredemad, om det är mycket häckklipp som ska forslas bort.

Gator: Området är ett gångfartsområde, det handlar om att köra sakta och alltid lämna företräde för gående. Det är parkeringsförbud inom området utom på uppritade parkeringsrutor.

Övernattningsrum: Får du många gäster? Föreningen har två övernattningsrum, det ena med fyra sängar, en barnsäng samt bord och stolar. Där finns tillgång till pentry, toalett och dusch. I det andra rummet finns två sängar samt tillgång till toalett. Båda rummen hyrs hos vicevärden.

Samlingslokal: Hos vicevärden kan man också hyra vår samlingslokal. Här finns lokal för cirka 50 gäster, kök med kylskåp, diskmaskin, glas och porslin samt bord och stolar.

Grillplatsen. Ved finns bakom föreningens garage som alla kan ta av för att elda med. Grillplatsen lämnas ren och snygg, inget skräp slängs i cementringen.

TM

Släpkärra: Kan hyras av föreningen för t ex transport av grovsopor.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg.

Om en skada inträffar ska omedelbart sådana åtgärder vidtas att skadans omfattning begränsas. Exempel på sådana skador är brustna eller läckande vattenledningar, brand, halkolyckor och skadeinsekter. Anmälan kan göras till föreningens vicevärd. Vid större skador kommer Länsförsäkringar att göra skaderegleringar. Bekämpning av skadeinsekter m m görs av Anticimex.

Kollektivt bostadsrättstillägg

Föreningen tecknade i oktober 2019 ett avtal om kollektivt bostadsrättstillägg som fortfarande gäller. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring. Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med vattenburen elvärme. Medlemmarna betalar sin värmekostnad direkt till leverantören. Samlingslokalen har en luftvärmepump. Övriga gemensamhetsutrymmen har oljefyllda element. Ventilationen är mekanisk frånluft. Varje bostad har sin egen ventilation.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2006-2009	Renoverat fasad på 26 byggnader.
2011	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) samt rengöring och inställning av ventilationsdon.
2013	Renovering av tvättstugor.
2013	Avloppsrensning samtliga byggnader.
2013-2014	Renovering av fasader, puts (4 lägenheter).
2013-2014	Åtgärdat elsäkerhet i samtliga lägenheter.
2015	Ommålning utvändigt av Flygarvägen 69-76.
2015	Byte av 8 st värmepumpar.
2016	Byte av 5 st värmepumpar.
2016	Ommålning utvändigt av Flygarvägen 43, 45, 49-50, 56, 10-13.
2016	Installation av fiber.
2017	Ommålning utvändigt av Flygarvägen 14-17, 19-23.
2017	Byte av 6 st värmepumpar.
2018	Byte av 6 st värmepumpar.
2018	Utvändig ommålning/renovering av samtliga röda byggnader.
2018	Båda övernattningsrummen samt samlingslokalen ommålade och iordningställda.
2018	Energideklaration.
2017-2019	Takbyte på samtliga etage- och enplanshus, inklusive plåtarbeten och gavelspetsar.
2019	Ommålning utvändigt av Flygarvägen 1-7.
2019	Byte av 7 st värmepumpar.
2019	Ny markbeläggning samt 5 nya parkeringsplatser runt gemensamhetslokalerna.
2020	Ommålning utvändigt av Flygarvägen 55-62.
2020	Byte av 7 st värmepumpar.

94



Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har källsortering i soprummen. Ledbelysning överallt, oljefyllda element. Föreningen har en egen trädgårdscontainer.

Övrigt

Föreningen har en hemsida: www.hsb.se/sydost/brf/flygaren.

Det finns en privat Facebookgrupp endast för boende och en öppen Facebooksida för PR och marknadsföring av Brf Flygaren: @BrfFlygaren.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
El i MWh	52,9	53,2	58,2	59,7	58,7
Vatten i kbm	10 455	9 815	10 104	9 985	9 474
Kubikmeter per lägenhet	139	131	134	133	126

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

- Ommålning utvändigt av Flygarvägen 55-62.
- Byte av 7 st värmepumpar.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes i april-maj 2020 av Conny Remelin, Sofi Harrysdotter Rosholm, Tommy Linnér och Oscar Forsberg.

Studie och fritidsverksamhet

Föreningen anordnar årligen två städdagar, en på hösten och en på våren.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 2,5% per 1 januari 2020. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2,5 % per 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 649 kr/kvm inkl. vatten och carport men exkl. värme.

Medlemsinformation

Av föreningens 75 bostadsrätter har under året 7 (5) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 115 (117). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

94



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	4 927	4 808	4 789	4 416	4 407
Resultat efter finansiella poster	-82	-218	215	-562	-42
Balansomslutning (tkr)	47 402	48 280	46 308	42 952	44 489
Eget kapital (tkr)	6 491	6 573	6 791	6 577	7 139
Soliditet (%)	13,7	13,6	14,7	15,3	16,0
Taxeringsvärde (tkr)	39 506	39 506	39 506	35 484	35 484
-varav byggnad (tkr)	30 900	30 900	30 900	25 710	25 710
Likviditet (%)	13	8	209	50	97
Likviditet justerad (%) #	69	63			
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	633	618	618	618	618
Total låneskuld (tkr)	40 130	41 018	38 343	35 618	36 518
Låneskuld (kr/kvm*)	5 206	5 321	4 974	4 621	4 738
Underhållsfond (tkr)	299	440	445	651	1 384
Avskrivning (kr/kvm*)	163	160	135	141	141
Räntekostnader (kr/kvm*)	83	91	85	87	105
Räntekänslighet (%)	8,2	8,6	8,1	7,5	7,7

* Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Likviditet Justerad = Endast amortering nästa år tas med som kortfristig skuld på lån med slutbetalningsdatum nästa år.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Räntekänslighet = 1%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder delat med totala årsavgifter.

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten visar underskott -99 000 kr. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 785 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 664 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2021	Takbyte och ommålning av samtliga 2-planshus (32 bostadsrätter)
2021	Renovering av lekplats.

Övrigt

Styrelsen verkar för att efterleva Flygarens positiva rykte som en populär och välskött förening.

OK



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Flygaren i Ljungby
Org nr 716403-7892

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 442 988	0	440 171	2 908 118	218 187
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-218 187	-218 187
Avrundning					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			750 000	-750 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-891 229	891 229	
Årets resultat					-82 490
Belopp vid årets utgång	3 442 988	0	298 942	2 831 160	-82 490

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	2 689 930,96
Årets resultat	-82 490,11
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-750 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	891 229,00
Summa till stämmans förfogande	2 748 669,85

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 748 669,85
-------------------------	--------------

34

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 927 066	4 807 966
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	12 273
Summa rörelseintäkter		4 927 066	4 820 239
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 606 810	-1 579 224
Övriga externa kostnader	Not 5	-230 181	-261 727
Underhåll enligt plan	Not 6	-891 229	-757 533
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-378 114	-333 208
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 259 902	-1 235 298
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-170 500
Summa rörelsekostnader		-4 366 236	-4 337 490
Rörelseresultat		560 830	482 749
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-643 120	-700 936
Övriga finansiella poster		-200	0
Summa finansiella poster		-643 320	-700 936
Årets resultat		-82 490	-218 187

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-82 490	-218 187
Reservering till fond för yttre underhåll	-750 000	-753 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	891 229	757 533
Överföring till balanserat resultat	58 739	-213 654

GM

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	46 231 663	47 258 353
Inventarier och installationer	Not 11	11 436	14 680
Summa materiella anläggningstillgångar		46 243 099	47 273 033
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		46 243 599	47 273 533
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 018 521	866 891
Övriga kortfristiga fordringar		234	233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	111 503	138 334
Summa kortfristiga fordringar		1 130 258	1 005 458
Kassa		0	778
Bank	Not 14	27 799	0
Summa kassa och bank		27 799	778
Summa omsättningstillgångar		1 158 057	1 006 236
Summa tillgångar		47 401 656	48 279 769

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	3 442 988	3 442 988
Fond för yttre underhåll	298 942	440 171
Summa bundet eget kapital	3 741 930	3 883 159

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 831 160	2 908 118
Årets resultat	-82 490	-218 187
Summa fritt eget kapital	2 748 670	2 689 931

Summa eget kapital

Not 15	6 490 600	6 573 090
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	32 261 140	28 732 413
Summa långfristiga skulder		32 261 140	28 732 413

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		7 869 301	12 285 528
Leverantörsskulder		94 391	132 861
Aktuell skatteskuld	Not 17	23 466	24 697
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	7 379	7 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	655 379	524 167
Summa kortfristiga skulder		8 649 916	12 974 266

Summa skulder

40 911 056	41 706 679
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

47 401 656	48 279 769
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,82 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och anspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kronor per lägenhet 2020.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 23 734 457 kr.

OK



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Flygaren i Ljungby

Org nr 716403-7892

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 881 636	4 762 584
	Hysesintäkt övrigt	22 550	13 350
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 247	14 630
	Övriga fakturerade kostnader	2 880	13 072
	Övriga intäkter	6 753	4 330
		4 927 066	4 807 966
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	12 273
		0	12 273
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-354 819	-401 272
	El	-82 186	-76 811
	Vatten	-372 327	-352 462
	Renhållning	-147 537	-137 796
	TV, bredband, iptelefoni	-107 100	-107 100
	Obligatoriska besiktningar	0	-42 344
	Serviceavtal	-37 500	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-104 270	-91 548
	Försäkringar	-99 051	-70 823
	Fastighetsskatt	-296 295	-296 295
	Övriga driftskostnader	-5 725	-2 773
		-1 606 810	-1 579 224
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 500	-10 000
	Förvaltningskostnader	-140 285	-136 546
	Kostnader överlåtelse och panter	-14 424	-15 692
	Föreningsverksamhet	-7 423	-24 041
	Kontorsutrustning och -material	-2 367	-145
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 189	-4 278
	Konsulter	0	-27 501
	Förbrukningsinventarier	-17 993	-14 825
	Medlemsavgifter HSB	-29 235	-28 699
	Stämma och styrelse	-765	0
		-230 181	-261 727
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-73 685	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-32 294	0
	Underhåll installationer	-426 000	-458 938
	Underhåll huskropp utvändigt	-272 250	-298 595
	Underhåll mark och utemiljö	-87 000	0
		-891 229	-757 533

AM



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Flygaren i Ljungby

Org nr 716403-7892

Not 7 Personalkostnader och arvoden

Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-99 266	-100 200
Löner för anställda	-130 300	-126 900
Vicevärdsarvode	-52 251	-63 013
Övriga arvoden	0	-2 400
Övriga personalkostnader	-11 606	-14 805
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-80 691	-62 920
Personalkostnad brutto	-378 114	-374 238
Avgår: Aktiverade lönekostnader inkl sociala avgifter för Takprojekt	0	41 030
Personalkostnad netto	-378 114	-333 208

Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	-1 181 464	-1 181 410
Markanläggningar	-60 899	-39 208
Inventarier	-17 539	-14 680
Summa avskrivningar	-1 259 902	-1 235 298

Not 9 Övrig rörelsekostnader

Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-170 500
	0	-170 500

04

Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2107

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

64 962 774

58 094 189

Omklassificering Tak till 43 lgh

0

7 423 329

Årets utrangering Tak till 43 lägenheter

0

-554 744

Ingående anskaffningsvärde mark

618 300

618 300

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

719 758

146 825

Årets investering markanläggning

215 673

572 933

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

66 516 505

66 300 832

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-17 544 571

-16 747 405

Årets försäljning, utrangering byggnad

0

384 244

Årets avskrivningar byggnader

-1 181 464

-1 181 410

Ingående avskrivningar markanläggningar

-97 908

-58 700

Årets avskrivningar markanläggningar

-60 899

-39 208

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-18 884 842

-17 642 479

Nedskrivning byggnader

-1 400 000

-1 400 000

Utgående bokfört värde

46 231 663

47 258 353

Bokförda värden byggnader

44 836 739

46 018 203

Bokförda värden mark

618 300

618 300

Bokförda värden markanläggningar

776 624

621 850

Fastighetsbeteckning: Flygaren 1

Taxeringsvärde

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder småhus

1988

20 796 000

5 814 000

26 610 000

26 610 000

Bostäder småhus

1989

10 104 000

2 792 000

12 896 000

12 896 000

30 900 000

8 606 000

39 506 000

39 506 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden

73 400

88 175

Årets investeringar

14 295

0

Årets försäljning, utrangering

0

-14 775

Utgående anskaffningsvärden

87 695

73 400

Ingående avskrivningar

-58 720

-58 815

Årets avskrivningar

-17 539

-14 680

Årets försäljning, utrangering

0

14 775

Utgående avskrivningar

-76 259

-58 720

Utgående bokfört värde

11 436

14 680

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	100 686	99 051
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	0	31 900
Förutbetald kabel-TV och bredband	8 925	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 892	7 383
	111 503	138 334

Not 14 Bank		
Länsförsäkring Bank	27 799	0
	27 799	0

Not 15 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 442 988	0	440 171	2 908 118	-218 187
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-218 187	218 187
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			750 000	-750 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			-891 229	891 229	
Årets Resultat					-82 490
Belopp vid årets utgång	3 442 988	0	298 942	2 831 160	-82 490

Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	2021-06-11	1,40%	2021-06-11	7 069 301 *	100 000
SBAB	2022-12-09	1,68%	2022-12-09	4 463 112	200 000
SBAB	2023-06-08	1,69%	2023-06-08	1 250 000	100 000
SBAB	2023-11-10	1,70%	2023-11-10	3 275 000	100 000
SBAB	2024-03-08	1,63%	2024-03-08	3 325 000	100 000
SBAB	2029-05-11	1,66%	2029-05-11	9 350 000	100 000
SBAB	2030-08-15	1,20%	2030-08-15	11 398 028	200 000
				40 130 441	900 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	32 261 140
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,49%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 600 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	35 630 441
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

*Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	55 049 000	55 049 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	55 049 000	55 049 000

24

Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	23 463	24 694
Slutskatteskuld föregående år	3	3
	<u>23 466</u>	<u>24 697</u>
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	3 360	4 085
Arbetsgivaravgifter	3 519	2 578
Övriga kortfristiga skulder	500	350
	<u>7 379</u>	<u>7 013</u>
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	74 300	74 700
Upplupna sociala avgifter	23 345	23 471
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	38 616	14 624
Upplupna räntekostnader	17 281	28 469
Upplupen revision	10 000	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	385 858	372 903
Upplupen underhållskostnad	105 979	0
	<u>655 379</u>	<u>524 167</u>

Ljungby 09/03 2021

Conny Remelin

Anders Johansson

Liz Linnér

Oscar Forsberg

Sofie Harmsdotter Rosholm

Tommy Linnér

Tonny Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-26

Roger Aronsson
Revisor vald av föreningsstämman

Tommy Martensson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Flygaren i Ljungby, org.nr. 716403-7892

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Flygaren i Ljungby för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

OK

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 Flygaren i Ljungby för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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.

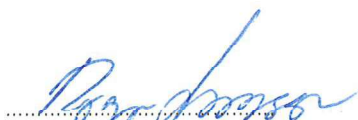
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Ljungby den 26/3 2021



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Roger Aronsson
Av föreningen vald revisor