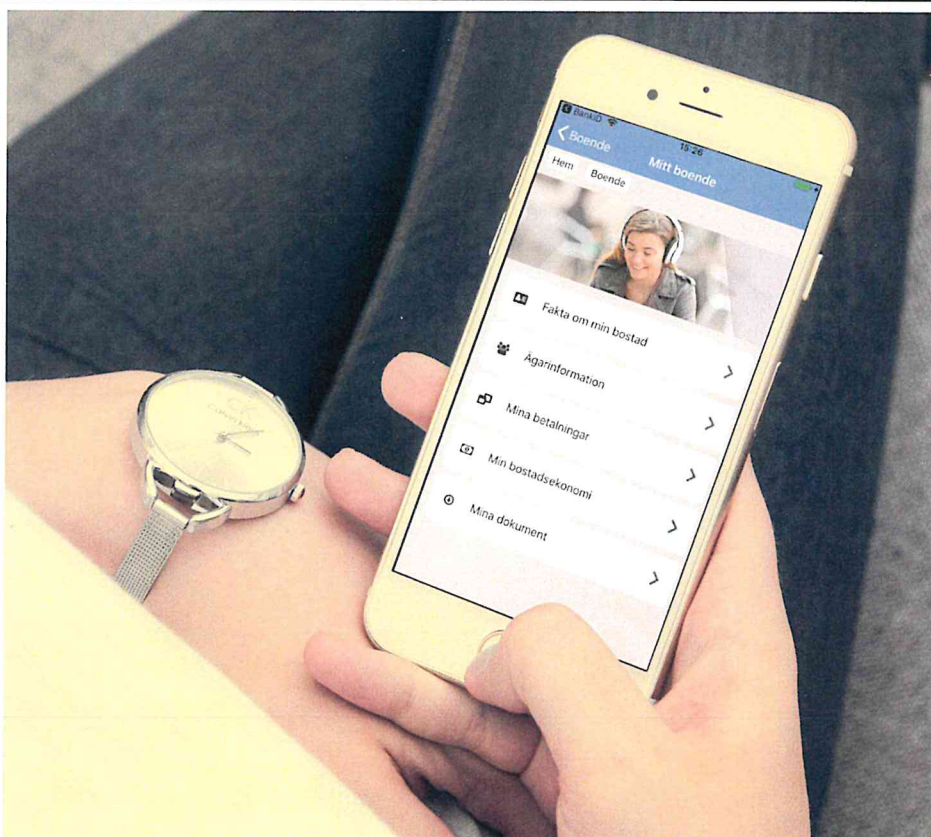
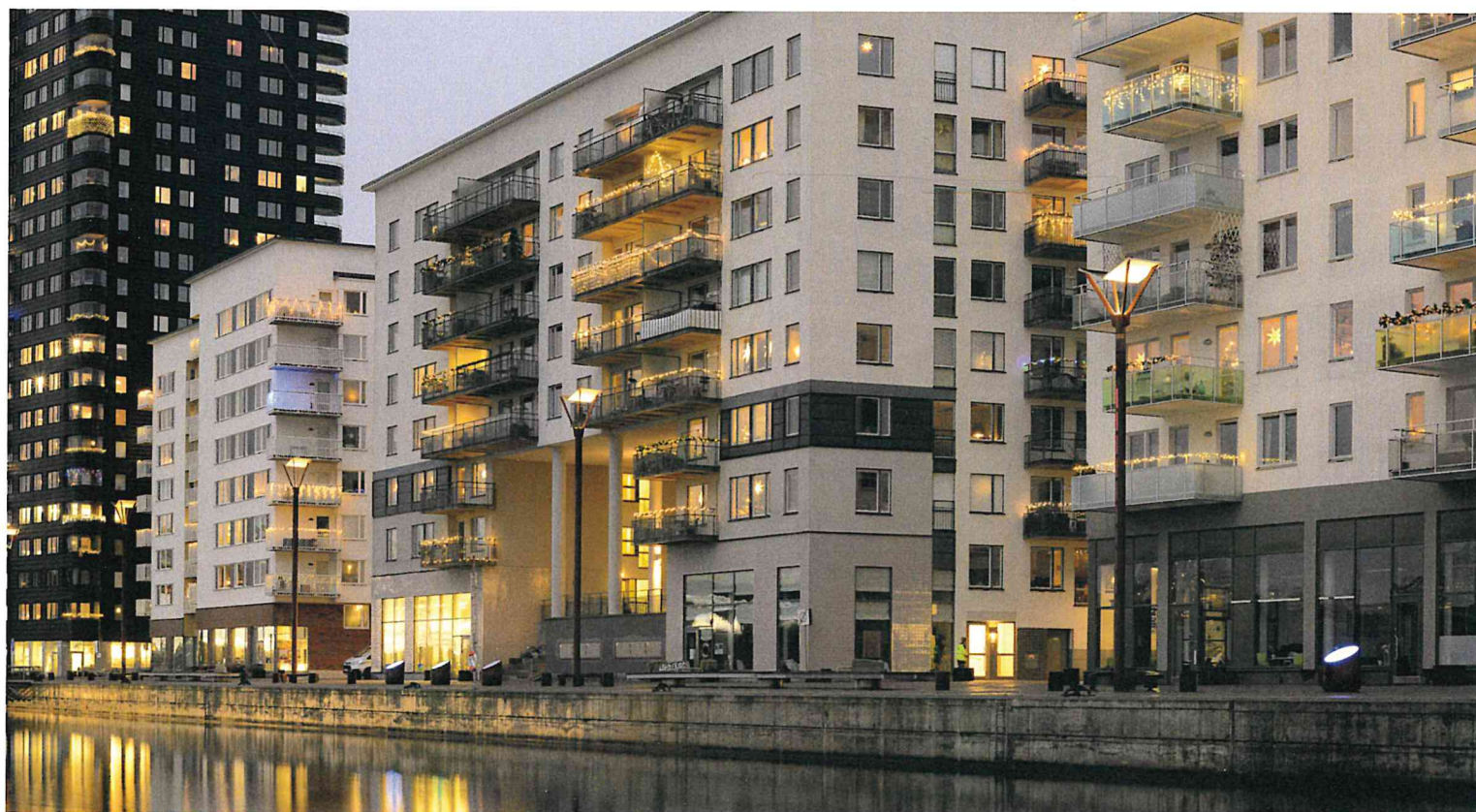




2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Flygaren



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Flygaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2029.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

Alf Vilhelm Christer Sandén	Ordförande
Anders Johan Alfons Karlsson	Ledamot
Rolf Mattias Koskitalo	Ledamot
Maida Zametica	Ledamot

Barbro Carina Margaretha Blom	Suppleant
Britt Ann-Marie Lipschütz	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Barbro Carina Margaretha Blom, Anders Johan Alfons Karlsson, Britt Ann-Marie Lipschütz och Maida Zametica.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Elina Öberg	Ordinarie Extern	KPMG
-------------	------------------	------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VARPAN 1	1988	Norrtälje
DISKUSEN 1	1988	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

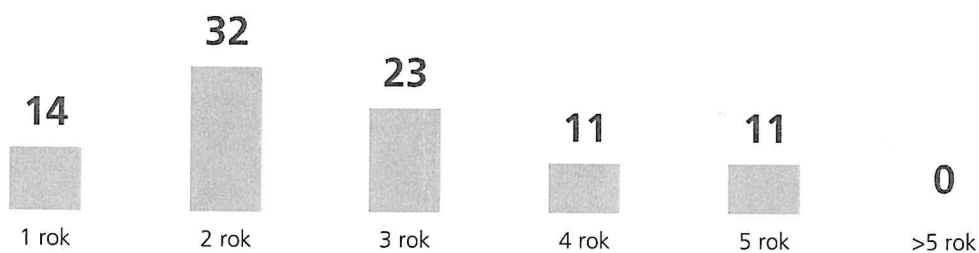
Fastigheternas värdeår är 1989.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 91 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Skyddsrum

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
104 solpaneler på 51 carp.	2019	I produktion
Ommålning av långsidor alla carportar	2019	Tidigare felaktigt utfört
Sprickor i valv	2019	
Byte torkskåp 53	2019	
Byte av trycktank till värmesystem	2019	Effektivisering av värmecirkulation
OVK-besiktning	2019	Samtliga lägenheter
Energideklaration	2019	Var tionde år
Spolning alla avlopp	2019	Vart femte år
Modernisering panncentral	2018	
Byte matta föreningslokal	2018	Januari
Belysning trapphus	2018	
Underhållsmålning lekplatser	2017	
Renovering hiss	2017	Gård 51
Brandskydd vid takfot	2017	Efter krav från kommunen
Ommålning carportar	2017 - 2018	Slutförs 2018
Renovering hiss	2016	Gård 3
OVK-besiktning	2016	Samtliga lägenheter
Ommålning tak kvarterslokal	2015	
Byte soprumsdörrar	2015	
Montering nockräcken	2015	Samtliga radhus
Ommålning entrédörrar	2015	
Uppfräschning lekplats	2015	Gård 3
Renovering hiss	2015	Gård 53
Planerat underhåll	År	Kommentar
Takfot undersida målning	2020 - 2021	2 gårdar 2020, 1 gård 2021
Tvättstugor byte matta	2020 - 2024	
Omläggning tak carportar	2020 - 2025	Taken ok, men 30 år gamla
Byte av elmätare	2020 -2021	
Målning undertak carportar	2021 - 2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Fiber
Teknisk förvaltning	styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissarna	Roslagens Hiss

Föreningens ekonomi

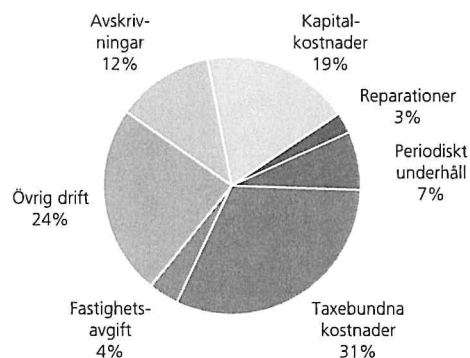
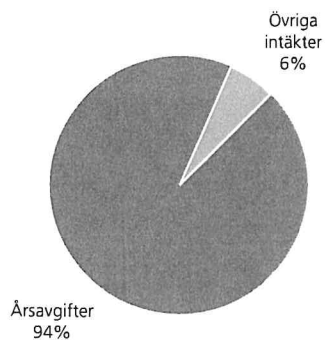
Årets resultat blev drygt 400 tkr bättre än budgeterat, den hamnade på strax över 1 100 tkr. Mycket tack vare dom omförhandlade lånen och sänkta räntorna som gjordes året innan. Det här året omförhandlades två av mindre lånen till en ränta på 1,3% som vi sedan band på 4 år.

Budgeten för 2020 visar på ett överskott på drygt 940 tkr före avsättning till fonden till yttre underhåll.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 373 768	1 667 755
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 380 062	6 359 232
Finansiella intäkter	113	33
Minskning kortfristiga fordringar	0	34 454
Ökning av kortfristiga skulder	104 974	0
	6 485 149	6 393 719
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 674 153	3 487 248
Finansiella kostnader	991 540	1 480 727
Ökning av materiella anläggningstillgångar	409 856	0
Ökning av kortfristiga fordringar	13 287	0
Minskning av långfristiga skulder	811 424	682 624
Minskning av kortfristiga skulder	0	37 107
	5 900 260	5 687 706
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 958 658	2 373 768
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	584 889	706 013

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det här året blev installationen av solcellspanelerna klar under sommaren. Det dröjde till början på juli tills vi kunde få en produktion av el. Dom beräknas ge oss 28 000 kwh/år. Energideklaration genomfördes, där fick vi betyg D som även är det högsta vi kan få med dom byggnormer som gällde när husen byggdes.

Vi blev tvungna att måla om alla långsidor på carportarna pga. tidigare bristfälligt utförande. Trycktanken till vårt värmesystem och torkskåpet i 53-ans tvättstuga byttes ut. Sprickorna i valven lagades. Vi spolade avloppen i samtliga hus. Boxer uppgraderades till 16 kanaler. Under hösten valde vår vaktmästare att avsluta sin fleråriga tjänst inom föreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 91 st

Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 143

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 142

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	903	902	903	903
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 751	7 874	7 977	8 068
Elkostnad/m ² totalyta	65	61	60	66
Värmekostnad/m ² totalyta	82	85	84	88
Vattenkostnad/m ² totalyta	85	81	81	79
Kapitalkostnader/m ² totalyta	150	223	304	373
Soliditet (%)	11	9	8	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 066	747	260	-313
Nettoomsättning (tkr)	6 357	6 357	6 372	6 391

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 629 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 040 100	0	0	3 040 100
Fond för yttre underhåll	2 737 948	672 521	-45 782	2 111 209
S:a bundet eget kapital	5 778 048	672 521	-45 782	5 151 309
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-672 521	-672 521	792 963	-792 963
Årets resultat	1 065 688	1 065 688	-747 181	747 181
S:a fritt eget kapital	393 167	393 167	45 782	-45 782
S:a eget kapital	6 171 215	1 065 688	0	5 105 527

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 065 688
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-672 521
summa balanserat resultat	393 167

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

387 955
781 122

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 357 397	6 357 418
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 665	1 814
Summa rörelseintäkter		6 380 062	6 359 232
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 985 597	-2 899 878
Övriga externa kostnader	Not 5	-243 838	-203 070
Personalkostnader	Not 6	-444 718	-384 299
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-648 794	-644 110
Summa rörelsekostnader		-4 322 947	-4 131 357
RÖRELSERESULTAT		2 057 115	2 227 875
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-991 540	-1 480 727
Summa finansiella poster		-991 427	-1 480 694
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 065 688	747 181
ÅRETS RESULTAT		1 065 688	747 181

1,95% av lånet sid 9

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	55 396 085	55 612 440
Maskiner	Not 9	48 549	66 400
Inventarier	Not 10	13 015	17 747
Summa materiella anläggningstillgångar		55 457 649	55 696 587
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 461 149	55 700 087
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	-57
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 979 004	2 380 842
Summa kortfristiga fordringar		2 979 004	2 380 785
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	43
Summa kassa och bank		0	43
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 979 004	2 380 827
SUMMA TILLGÅNGAR		58 440 153	58 080 915

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 040 100	3 040 100
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 737 948	2 111 209
Summa bundet eget kapital		5 778 048	5 151 309
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-672 521	-792 963
Årets resultat		1 065 688	747 181
Summa fritt eget kapital		393 167	-45 782
SUMMA EGET KAPITAL		6 171 215	5 105 527
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	50 571 903	51 383 327
Summa långfristiga skulder		50 571 903	51 383 327
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	811 424	811 424
Leverantörsskulder		242 624	205 434
Skatteskulder		22 060	16 305
Övriga skulder		44 155	40 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	576 772	518 416
Summa kortfristiga skulder		1 697 035	1 592 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 440 153	58 080 915

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	102 år	120 år
Maskiner	5 år	5 år
Inventarier	5 år	5 år
Solceller	25 år	0

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	5 985 576	5 978 922
Hyror antennplats	10 000	8 000
Elintäkter	361 751	364 549
Gemensamhetslokal	0	5 875
Öresutjämning	70	72
	6 357 397	6 357 418

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	590
Övriga intäkter	22 665	1 224
	22 665	1 814

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	22 900	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	38 400	0
	Snöröjning/sandning	0	842
	Städning entreprenad	74 456	70 130
	Städning enligt beställning	0	1 875
	OVK Obl. Ventilationskontroll	67 500	0
	Hissbesiktning	3 236	3 133
	Myndighetstillsyn	9 750	0
	Gemensamma utrymmen	4 664	1 977
	Soppantering	3 600	0
	Gård	3 494	17 838
	Serviceavtal	15 946	11 515
	Förbrukningsmateriel	46 538	30 698
	Fordon	21 114	13 796
		311 598	151 804
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	15 785	6 063
	Gemensamma utrymmen	2 328	0
	Tvättstuga	0	21 773
	Entré/trapphus	0	4 060
	Lås	3 695	22 856
	VVS	14 980	0
	Värmeanläggning/undercentral	6 526	0
	Ventilation	11 630	71 171
	Elinstallationer	1 975	1 353
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 561	3 973
	Bredband	2 045	2 138
	Hiss	2 111	10 874
	Tak	1 688	0
	Mark/gård/utemiljö	3 193	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 735	6 975
	Vattenskada	61 059	0
		138 310	151 236
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	64 000
	Tvättstuga	41 211	0
	Installationer	0	226 306
	VVS	45 750	0
	Värmeanläggning	0	243 919
	Tak	168 569	0
	Garage/parkering	132 425	10 000
		387 955	544 225
	Taxebundna kostnader		
	El	431 225	406 173
	Värme	543 811	563 048
	Vatten	562 927	533 827
	Sophämtning/renhållning	129 791	96 892
	Grovsopor	6 162	0
		1 673 916	1 599 940
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	129 466	124 513
	Kabel-TV	139 765	130 164
	Bredband	5 888	5 104
		275 119	259 781
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	198 699	192 892

TOTALT DRIFTKOSTNADER

2 985 597

2 899 878

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 057	6 126
	Medlemsinformation	12 878	0
	Tele- och datakommunikation	32 390	25 667
	Juridiska åtgärder	32 480	0
	Inkassering avgift/hyra	850	1 463
	Revisionsarvode extern revisor	26 875	28 844
	Föreningskostnader	3 707	1 730
	Styrelseomkostnader	372	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 298	798
	Förvaltningsarvode	110 400	107 035
	Administration	7 888	19 209
	Konsultarvode	3 353	5 048
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 290	7 150
		243 838	203 070
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en person anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	108 050	101 000
	Löner	229 151	187 355
	Kostnadsersättningar	851	981
	Sociala kostnader	106 666	94 963
		444 718	384 299
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	619 380	619 380
	Förbättringar	6 831	0
	Maskiner	17 851	19 997
	Inventarier	4 733	4 733
		648 794	644 110

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	64 154 074	64 154 074
	Nyanskaffningar	409 856	0
	Utgående anskaffningsvärde	64 563 930	64 154 074
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 541 634	-7 922 254
	Årets avskrivningar enligt plan	-626 211	-619 380
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 167 845	-8 541 634
	Planenligt restvärde vid årets slut	55 396 085	55 612 440
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	487 650	487 650
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	59 295 000	53 295 000
	Taxeringsvärde mark	26 462 000	25 062 000
		85 757 000	78 357 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	85 757 000	78 357 000
		85 757 000	78 357 000

Len 70%

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	721 183	721 183
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	721 183	721 183
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-654 783	-634 786
	Årets avskrivningar enligt plan	-17 850	-19 997
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-672 633	-654 783
	Redovisat restvärde vid årets slut	48 550	66 400

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 663	23 663
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	23 663	23 663
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 916	-1 183
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 732	-4 733
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-10 648	-5 916
	Redovisat restvärde vid årets slut	13 015	17 747

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	20 346	7 116
	Klientmedel hos SBC	2 958 658	2 373 726
		2 979 004	2 380 842

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 111 209	2 048 457
	Reservering enligt stadgar	672 521	602 921
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-45 782	-540 169
	Vid årets slut	2 737 948	2 111 209

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	2,250 %	17 313 148	17 507 680	2021-01-30
	Handelsbanken	2,020 %	16 494 979	16 671 871	2022-09-01
	Handelsbanken	1,470 %	16 075 200	16 515 200	2023-06-30
	Handelsbanken	1,390 %	750 000	750 000	2023-10-30
	Handelsbanken	1,390 %	750 000	750 000	2023-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		51 383 327	52 194 751	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-811 424	-811 424	
			50 571 903	51 383 327	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 326 207 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	61 187 000	61 187 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Löner	32 622	0
	Ränta	3 476	3 626
	Avgifter och hyror	540 674	474 358
	Semesterlön	0	40 432
		576 772	518 416

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Större planerade underhåll för nästkommande år är ommålning av takfot på samtliga gårdar. Arbetet för byte av elmätare fortsätter in på nästa år. Styrelsen jobbar på att hitta en hållbar lösning för digital avläsning av elen och individuella fakturor.

COVID-19 virusets spridning är en väsentlig risk men med hög osäkerhet i vilken utsträckning det kommer att påverka föreningen

Styrelsens underskrifter

NORRTÄLJE den 17/3 2020



Alf Wilhelm Christer Sandén
Ordförande



Anders Johan Alfons Karlsson
Ledamot

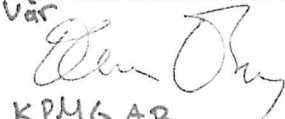


Rolf Mattias Koskitalo
Ledamot



Maida Zametica
Ledamot

~~Min~~ revisionsberättelse har lämnats den 3/4 2020
Var



KPMG AB
Elina Öberg

~~Extern revisor~~

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flygaren för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Flygaren för år 2019 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.

Solna den 2020-04-03

KPMG AB

Elina Öberg

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 985 000	5 985 576	5 958 000
Hyror antennplats	10 000	10 000	8 000
Elintäkter	427 000	361 751	392 000
Gemensamhetslokal	0	0	5 000
Öresutjämning	0	70	0
Övriga intäkter	0	22 665	0
	6 422 000	6 380 062	6 363 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-300 000	-22 900	0
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-38 400	0
Städning entreprenad	-73 000	-74 456	-72 000
Städning enligt beställning	0	0	-5 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-67 500	0
Hissbesiktning	-4 000	-3 236	-9 000
Myndighetstillsyn	0	-9 750	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	-4 664	-2 000
Sopphantering	-4 000	-3 600	-1 000
Gård	-9 000	-3 494	-6 000
Serviceavtal	-12 000	-15 946	-12 000
Förbrukningsmateriel	-43 000	-46 538	-40 000
Fordon	-20 000	-21 114	-15 000
	-467 000	-311 598	-162 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-40 000	-15 785	-10 000
Gemensamma utrymmen	0	-2 328	0
Tvättstuga	-15 000	0	-15 000
Entré/trapphus	-10 000	0	-5 000
Lås	-10 000	-3 695	-20 000
VVS	0	-14 980	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-6 526	0
Ventilation	-30 000	-11 630	-100 000
Elinstallationer	-5 000	-1 975	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-5 000	-7 561	-5 000
Bredband	-2 000	-2 045	-2 000
Hiss	-10 000	-2 111	-8 000
Tak	-3 000	-1 688	0
Mark/gård/utemiljö	-5 000	-3 193	0
Skador/klotter/skadegörelse	-8 000	-3 735	-8 000
Vattenskada	-30 000	-61 059	-20 000
	-173 000	-138 310	-193 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-500 000	0	-610 000
Gemensamma utrymmen	-100 000	0	-100 000
Tvättstuga	0	-41 211	0
VVS	0	-45 750	0
Huskropp utvändigt	0	0	-50 000
Tak	0	-168 569	0
Garage/parkering	0	-132 425	0
	-600 000	-387 955	-760 000

Taxebundna kostnader			
El	-427 000	-431 225	-450 000
Värme	-570 000	-543 811	-570 000
Vatten	-550 000	-562 927	-520 000
Sophämtning/renhållning	-150 000	-129 791	-120 000
Grovsopor	0	-6 162	0
	-1 697 000	-1 673 916	-1 660 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-130 000	-129 466	-126 000
Kabel-TV	-150 000	-139 765	-130 000
Bredband	-6 000	-5 888	-6 000
	-286 000	-275 119	-262 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-200 000	-198 699	-186 000
	-200 000	-198 699	-186 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-7 000	-3 057	-5 000
Medlemsinformation	-5 000	-12 878	0
Tele- och datakommunikation	-18 000	-32 390	-25 000
Juridiska åtgärder	-100 000	-32 480	-100 000
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-850	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-31 000	-26 875	-35 000
Föreningskostnader	-3 000	-3 707	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-372	0
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-2 298	-2 000
Förvaltningsarvode	-113 000	-110 400	-109 000
Administration	-15 000	-7 888	-15 000
Konsultarvode	-5 000	-3 353	-5 000
Tidningar facklitteratur	0	0	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 290	-8 000
	-310 000	-243 838	-308 000
Personalkostnader			
Lön	0	-32 622	0
Lön - fastighetsskötsel	-10 000	-196 529	-247 000
Styrelsearvode	-100 000	-96 250	-100 000
Övriga arvoden	0	-11 800	0
Bilersättning skattefri	0	-851	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-98 487	-107 000
Löneskatt	0	-2 440	0
FORA	0	-5 739	-11 000
	-140 000	-444 718	-467 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-620 000	-619 380	-620 000
Förbättringar	0	-6 831	0
Maskiner	-18 000	-17 851	-20 000
Inventarier	-5 000	-4 733	-5 000
	-643 000	-648 794	-645 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 516 000	-4 322 947	-4 643 000
RÖRELSERESULTAT	1 906 000	2 057 115	1 720 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	113	0
Låneräntor	-965 050	-991 540	-1 020 000
	-965 050	-991 427	-1 020 000
RESULTAT	940 950	1 065 688	700 000

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE