

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Flygaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2014 och 2030.
- 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

Christer Sandén	Ordförande
Mattias Koskitalo	Ledamot
Anita Oskarsson	Ledamot
Eva Pettersson	Ledamot
Anders Karlsson	Ledamot
Avgick april 2021	

Dennis Bergqvist	Suppleant
Britt Lipschütz	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Dennis Bergqvist, Mattias Koskitalo, Britt Lipschütz och Christer Sandén.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Carina Blom
Maida Zametica

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-28.

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.

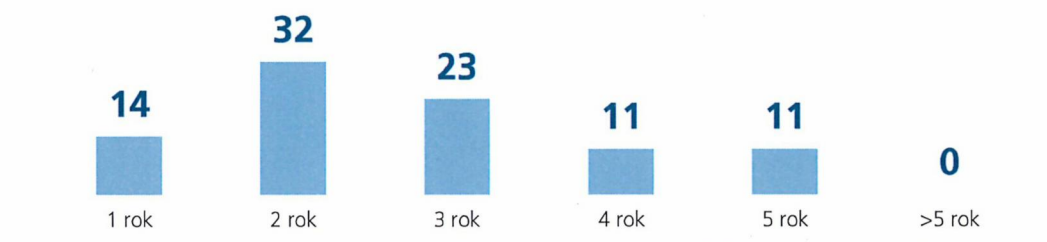
Fastigheternas värdeår är 1989.

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

Gemensamhetslokal

Kommentar

Skyddsrum

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2030.
Underhållsplanen uppdaterades 2020-11-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation individuella elmätare	2020	
Takfot undersida målning	2020	3 gårdar 2020
Reparation och målning	2020	Förråd och plank
Byte av samtliga koddosor till portar	2020	
104 solpaneler på 51 carp.	2019	I produktion
Ommålning av långsidor alla carportar	2019	Tidigare felaktigt utfört
Sprickor i valv	2019	
Byte torskåp 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
Belysning trapphus	2018	
Modernisering panncentral	2018	
Byte matta föreningslokal	2018	Januari
Renovering hiss	2017	Gård 51
Brandskydd vid takfot	2017	Efter krav från kommunen
Underhållsmålning lekplatser	2017	
Ommålning carportar	2017 - 2018	Slutförs 2018
Renovering hiss	2016	Gård 3
OVK-besiktning	2016	Samtliga lägenheter
Ommålning tak kvarterslokal	2015	
Byte soprumsdörrar	2015	
Monteringnockräcken	2015	Samtliga radhus
Ommålning entrédörrar	2015	
Uppfräschning lekplats	2015	Gård 3
Renovering hiss	2015	Gård 53
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK plus kanalrensning	2022	
Målning trapphus	2022 - 2025	
Tvättstugor byte matta	2022 - 2025	
Målning undertak carportar	2022 - 2025	
Omläggning tak carportar	2022 - 2027	Taken ok, men 30 år gamla
Underhåll yttertak	2022 - 2028	Ej takbeklädnad
Underhåll balkonger	2023 - 2025	
Målning balkongräcken	2023 - 2025	
Spolning avloppsrör	2024	
Omfogn tegel fasad	2024 - 2026	
Måln. plåt fönsterbleck	2025 - 2027	
Målning/kittning fönster	2025 - 2027	

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	Hissgruppen

Övrig information

Besök gärna vår hemsida www.brfflygaren.se.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är sedan några år tillbaka god då samtliga lån har lagts om och rejäla räntesänkningar har förstärkt både kassa och resultat. Årets resultat blev ca 500 tkr sämre än budgeterat då styrelsen i augusti 2020 beslutade om en avgiftsfri månad för medlemmarna.

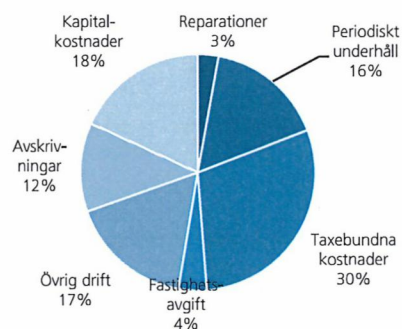
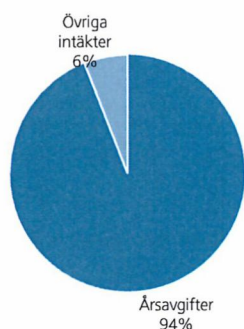
Budgeten för 2021 visar ett överskott om drygt 1 386 tkr.

Under 2021 planerar styrelsen att göra en större engångsamortering på lånet som löper med högst ränta.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 958 658	2 373 768
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 843 937	6 380 062
Finansiella intäkter	89	113
Minskning kortfristiga fordringar	4 983	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	104 974
	5 849 009	6 485 149
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 728 473	3 674 153
Finansiella kostnader	973 889	991 540
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	409 856
Ökning av kortfristiga fordringar	0	13 287
Minskning av långfristiga skulder	762 791	811 424
Minskning av kortfristiga skulder	97 709	0
	5 562 862	5 900 260
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 244 804	2 958 658
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	286 146	584 889

*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 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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

Under året installerades individuella elmätare vilket betyder att varje lägenhet nu har ett eget elavtal. Även takfotsmålning har skett på samtliga byggnader. I övrigt har enbart löpande underhåll gjorts.

I augusti beslutade styrelsen om en avgiftsfri månad 2020 då både resultat och likviditet såg bra ut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 91 st
Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 143
Tillkommande medlemmar: 20
Avgående medlemmar: 25
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 138

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättssyta	828	903	902	903
Lån/m ² bostadsrättssyta	7 636	7 751	7 874	7 977
Elkostnad/m ² totalyta	45	65	61	60
Värmekostnad/m ² totalyta	81	82	85	84
Vattenkostnad/m ² totalyta	92	85	81	81
Kapitalkostnader/m ² totalyta	147	150	223	304
Soliditet (%)	11	11	9	8
Resultat efter finansiella poster (tkr)	484	1 066	747	260
Nettoomsättning (tkr)	5 724	6 357	6 357	6 372

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	3 022 514	672 521	-387 955	2 737 948
S:a bundet eget kapital	6 062 614	672 521	-387 955	5 778 048
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	108 601	-672 521	1 453 643	-672 521
Årets resultat	484 022	484 022	-1 065 688	1 065 688
S:a fritt eget kapital	592 623	-188 499	387 955	393 167
S:a eget kapital	6 655 237	484 022	0	6 171 215

K

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	484 022
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	781 122
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-672 521
summa balanserat resultat	592 623

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

874 384
1 467 007

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 723 604	6 357 397
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120 333	22 665
Summa rörelseintäkter		5 843 937	6 380 062
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 376 594	-2 985 597
Övriga externa kostnader	Not 5	-221 262	-243 838
Personalkostnader	Not 6	-130 617	-444 718
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-657 642	-648 794
Summa rörelsekostnader		-4 386 115	-4 322 947
RÖRELSERESULTAT		1 457 822	2 057 115
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89	113
Räntekostnader och liknande resultatposter		-973 889	-991 540
Summa finansiella poster		-973 800	-991 427
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		484 022	1 065 688
ÅRETS RESULTAT		484 022	1 065 688

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	54 760 311	55 396 085
Maskiner	Not 9	31 414	48 549
Inventarier	Not 10	8 282	13 015
Summa materiella anläggningstillgångar		54 800 007	55 457 649
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 803 507	55 461 149
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 260 107	2 979 004
Summa kortfristiga fordringar		3 260 167	2 979 004
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 260 167	2 979 004
SUMMA TILLGÅNGAR		58 063 674	58 440 153

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 040 100	3 040 100
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 022 514	2 737 948
Summa bundet eget kapital		6 062 614	5 778 048
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		108 601	-672 521
Årets resultat		484 022	1 065 688
Summa fritt eget kapital		592 623	393 167
SUMMA EGET KAPITAL		6 655 237	6 171 215
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	32 836 395	50 571 903
Summa långfristiga skulder		32 836 395	50 571 903
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	17 784 141	811 424
Leverantörsskulder		175 518	242 624
Skatteskulder		9 127	22 060
Övriga skulder		30 193	44 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	573 064	576 772
Summa kortfristiga skulder		18 572 043	1 697 035
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 063 674	58 440 153

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 årsboksutet. 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Maskiner	5 år	5 år
Inventarier	5 år	5 år
Solceller	25 år	25 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	5 486 778	5 985 576
Hyror antennplats	10 000	10 000
Elintäkter	226 771	361 751
Öresutjämning	55	70
	5 723 604	6 357 397

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga erhållna bidrag	98 888	0
Övriga intäkter	21 445	22 665
	120 333	22 665

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	129 785	22 900
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	38 400
	Städning entreprenad	74 835	74 456
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	67 500
	Hissbesiktning	2 526	3 236
	Myndighetstillsyn	0	9 750
	Gemensamma utrymmen	581	4 664
	Soppantering	0	3 600
	Gård	4 098	3 494
	Serviceavtal	16 072	15 946
	Förbrukningsmateriel	38 359	46 538
	Brandskydd	2 294	0
	Fordon	5 383	21 114
		273 932	311 598
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	15 785
	Brf Lägenheter	452	0
	Gemensamma utrymmen	2 931	2 328
	Tvättstuga	42 732	0
	Entré/trapphus	33 656	0
	Lås	10 052	3 695
	VVS	9 767	14 980
	Värmeanläggning/undercentral	0	6 526
	Ventilation	14 330	11 630
	Elinstallationer	8 900	1 975
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	7 561
	Bredband	0	2 045
	Hiss	11 105	2 111
	Tak	5 194	1 688
	Mark/gård/utemiljö	13 210	3 193
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 735
	Vattenskada	0	61 059
		152 329	138 310
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	41 211
	VVS	0	45 750
	Elinstallationer	113 750	0
	Huskropp utvändigt	716 250	0
	Tak	0	168 569
	Mark/gård/utemiljö	44 384	0
	Garage/parkering	0	132 425
		874 384	387 955
	Taxebundna kostnader		
	El	300 049	431 225
	Värme	538 619	543 811
	Vatten	610 128	562 927
	Sophämtning/renhållning	127 009	129 791
	Grovsopor	14 359	6 162
		1 590 164	1 673 916
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	128 350	129 466
	Kabel-TV	151 276	139 765
	Bredband	0	5 888
		279 626	275 119
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	206 159	198 699

TOTALT DRIFTKOSTNADER		3 376 594	2 985 597
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 677	3 057
	Medlemsinformation	4 556	12 878
	Tele- och datakommunikation	21 319	32 390
	Juridiska åtgärder	12 500	32 480
	Inkassering avgift/hyra	1 350	850
	Revisionsarvode extern revisor	27 250	26 875
	Föreningskostnader	438	3 707
	Styrelseomkostnader	1 042	372
	Fritids- och trivselkostnader	1 162	2 298
	Förvaltningsarvode	112 204	110 400
	Administration	8 171	7 888
	Korttidsinventarier	15 171	0
	Konsultarvode	4 983	3 353
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 440	7 290
		221 262	243 838
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft en anställd under 2019.		
	Föreningen har inte haft någon anställd under 2020		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	99 361	108 050
	Löner	-2 257	229 151
	Kostnadsersättningar	611	851
	Sociala kostnader	32 902	106 666
		130 617	444 718
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	619 380	619 380
	Förbättringar	16 394	6 831
	Maskiner	17 135	17 851
	Inventarier	4 733	4 733
		657 642	648 794

Not 8 BYGGNADER OCH MARK		2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		64 563 930	64 154 074
Nyanskaffningar		0	409 856
Utgående anskaffningsvärde		64 563 930	64 563 930
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-9 167 845	-8 541 634
Årets avskrivningar enligt plan		-635 774	-626 211
Utgående avskrivning enligt plan		-9 803 619	-9 167 845
Planenligt restvärde vid årets slut		54 760 311	55 396 085
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		487 650	487 650
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		59 295 000	59 295 000
Taxeringsvärde mark		26 462 000	26 462 000
		85 757 000	85 757 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		85 757 000	85 757 000
		85 757 000	85 757 000

Not 9 MASKINER		2020-12-31	2019-12-31
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		-672 634	-654 783
Årets avskrivningar enligt plan		-17 135	-17 850
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-689 769	-672 633
Redovisat restvärde vid årets slut		31 414	48 550

Not 10 INVENTARIER		2020-12-31	2019-12-31
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		-10 648	-5 916
Årets avskrivningar enligt plan		-4 732	-4 732
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-15 380	-10 648
Redovisat restvärde vid årets slut		8 283	13 015

Handwritten signature

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	15 203	20 346
	Klientmedel hos SBC	3 244 804	2 958 658
	Fordringar kreditfakturor	100	0
		3 260 107	2 979 004

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 737 948	2 111 209
	Reservering enligt stadgar	672 521	672 521
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-387 955	-45 782
	Vid årets slut	3 022 514	2 737 948

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,300 %	750 000	750 000	2023-10-30
	Handelsbanken	1,300 %	750 000	750 000	2023-10-30
	Handelsbanken	2,250 %	17 167 249	17 313 148	2021-01-30
	Handelsbanken	2,020 %	16 318 087	16 494 979	2022-09-01
	Handelsbanken	1,470 %	15 635 200	16 075 200	2023-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		50 620 536	51 383 327	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 784 141	-811 424	
			32 836 395	50 571 903	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 563 416 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	61 187 000	61 187 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Löner	0	32 622
	Ränta	99 978	3 476
	Avgifter och hyror	473 086	540 674
		573 064	576 772

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I slutet av januari 2021 läggs ett av föreningens lån om. Räntan är f n 2,25% och skulden uppgår till ca 17 000 000 kr. Efter ett möte med banken i mitten av januari förhandlades en ränta om strax under 1% fram.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

NORRTÄLJE den 19 / 5 2021



Christer Sandén
Ordförande



Mattias Koskitalo
Ledamot



Anita Oskarsson
Ledamot



Eva Pettersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 5 2021
KPMG AB



Elina Öberg
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 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 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 revisionssed 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. 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, förfälskning, 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 2020 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 tryggsätt.

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 försumelse 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.

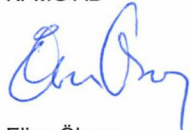
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 2021-05-19

KPMG AB



Elina Öberg

Auktoriserad revisor