

# Årsredovisning 2019

HSB BRF Flygledaren i Stockholm



HSB BRF Flygledaren i Stockholm  
Org.nr 769611-7642

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| Förvaltningsberättelse                    | 1         |
| Väsentliga händelser under räkenskapsåret | 3         |
| Flerårsöversikt                           | 7         |
| Resultatdisposition                       | 8         |
| <b>Ekonomi</b>                            | <b>9</b>  |
| Resultaträkning                           | 9         |
| Balansräkning - Tillgångar                | 10        |
| Balansräkning - Eget kapital och skulder  | 11        |
| Noter                                     | 12        |
| Underskrifter                             | 16        |
| <b>Revisionsberättelse</b>                | <b>17</b> |

Styrelsen för HSB BRF Flygledaren i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### Fastigheten

Föreningen innehar fastigheten Flygledaren 4 med tomträtt i Skarpnäck, Stockholms kommun, med besöksadresserna Pilottorget 6, 8, 10, 12, 14, Pilotgatan 16, Luftskeppsgatan 5, 7, 9, 11, 13, 15, 19 och 21.

Föreningen mark innehas med tomträtt och att tomträttsavtalet löper ut 2025.

Byggnaderna uppfördes under åren 1986-1988.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheternas totala bruttoarea upp gr till 8 644 kvm, fördelat enligt följande:

**Bostäder** 7032 kvm

Varav:

|       |      |
|-------|------|
| 1 rok | 11st |
| 2 rok | 19st |
| 3rok  | 28st |
| 4 rok | 26st |
| 5 rok | 2st  |

**Lokaler** 1513 kvm

14 st uthyrda lokaler

Taxeringsvärdet är 130 995 000 kr varav byggnadsvärdet är 80 000 000 kr.

#### Medlemsinformation

##### Lägenheter

Bostadsytan är fördelad på 86 lägenheter av vilka 81 är bostadsrätter med boyta 6 665 kvm och 5 upplåts som hyreslägenheter med boyta 367 kvm. Av föreningens 86 lägenheter har under året 9 överlåtits. Vid årets utgång hade föreningen 115 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Stockholm innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Antal medlemmar

Antal medlemmar vid ingången av året 117

Antal medlemmar vid utgången av året 115

02

## Lokaler

Lokalytan fördelas på 14 lokaler som upplåts med hyresrätt. Samtliga lokaler är uthyrda.

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-04-25. På stämman deltog 15 medlemmar.

## Styrelse

|                 |                     |                                      |
|-----------------|---------------------|--------------------------------------|
| Agneta Kocko    | Ordförande          | kvarstår 1 år till 2021              |
| Indira Bobic    | ledamot             | kvarstår till årsskiftet 2019 - 2020 |
| Jonas Mattsson  | ledamot/sekreterare | kvarstår till stämman 2020           |
| Ledrian Utter   | ledamot             | kvarstår 1 år till 2021              |
| Mikael Holm     | ledamot             | kvarstår 1 år till 2020              |
| Mikael Hultgren | ledamot             | kvarstår 1 år till 2020              |
| Erik Björnhage  | suppleant           | kvarstår 1 år till 2021              |
| Inge Gustafsson | HSB ledamot         |                                      |

## Revisor

Revisor har varit Isabella Vikberg Linhe samt BoRevision AB, av Riksförbundet utsedd revisor.

## Valberedningen

Carita Hedenäs och Jan Kocko.

## Möten

Styrelsen har under 2019 haft 14 protokollförda möten.

## Firmatecknare

Firmatecknare har varit Indira Bobic, Ledrian Utter, Mikael Holm, Agneta Kocko, Jonas Mattsson, Mikael Hultgren. All underteckning av dokument sker av två firmatecknare.

## Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring men inte bostadsrättstillägg.

## Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond. 



Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes i augusti 2019.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkning.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Förvaltning**

Storholmen Förvaltning har hanterat den ekonomiska förvaltningen för år 2019.

Föreningen har avtal med grannföreningen BRF Luftskeppet som innebär att kostnaderna för värme och vatten fördelas mellan oss efter givna fördelningsprinciper. Brf Flygledarens andel är 39,6%.

#### **Lån**

Under 2019 omförhandlades ett lån till fast ränta.

#### **Internetanslutning och digital TV i fastigheten.**

Föreningen har ett gruppavtal för internetanslutning med Bahnhof. Boende som vill nyttja digital TV kan via IP-Only teckna privata avtal med flertal digitala TV leverantörer.

#### **Avgifter och hyror**

Under hösten 2019 beslutades, efter granskning av befintliga planer och kalkyler, att någon avgiftshöjning för år 2020 inte behöver göras för bostadsrättsinnehavare. Hyresförhandlingarna är inte än klara så vi vet inte hur mycket hyrorna för hyresgäster komma att höjas för år 2020. Höjning beslutas av Hyresnämnden.

### **Andra händelser under räkenskapsåret**

#### **Ombyggnad och underhåll**

Föreningens underhållsplan omfattar underhållsåtgärder ca 20 år framåt i tiden, men är mer detaljerad för de närmaste åren. Planen, som uppdateras under hösten, fungerar som ett stöd för styrelsen i planeringen av de större underhållsinsatser som ska göras. Med jämna intervaller bör fastigheten inspekteras mer grundligt med hjälp av byggkunnig personal.

Resultatet av detta dokumenteras därefter i underhållsplanen.

Föreningen är inte särskilt stor, men vi har närmare 90 lägenheter och ett antal lokaler där det bedrivs varierande former av verksamhet. Här kommer ett axplock av de största och mer väsentliga sakerna som hänt och händer i föreningen.

#### **Renoveringar**

Under 2019 utfördes flera arbeten i föreningen.

- Staketen byttes ut

02

- Lampor installerades på gården
- Fasadfogning

#### **Gården**

Styrelsen beslutade att bygga nya staket, eftersom de gamla hade börjat ruttna på sina ställen. Vi byggde om alla eftersom vi ville ha enhetligt utseende på samtliga.

Lägenheterna på Pilottorget 12 och 14, luftskeppsgatan 19 och 21 ska vi skriva nya avtal om nyttjanderätt.

De som byggde staketen är (B4D) Byggtjänst 4 Dig AB.

Vi bytte ut alla fasadlampor och lade till några där vi tyckte det var mörkt.

De som utförde detta hantverk var bolaget SHL.

Vi har också haft besiktning av lekplatsen, den utfördes av Lasses lekplatsbesiktningar AB.

Under 2019 beslutade vi att ta in en trädgårdsdesigner för att få hjälp att få gården uppdaterad. Vi tog in offerter från olika håll, och valde Njuta trädgård AB.

Den som sköter om vår gård heter RTL. entreprenad AB.

#### **Husen**

Vi följer vår underhållsplan och det var så att vi behövde se över våra fasader på husen. Fasadfogning som sköttes om av ABicepool.

#### **Avtal om takskottning**

För femte året i rad har Fastighetskonsulterna tagit hand om snöskottning på tak och mark. Det är av största vikt att vi håller taken fria från istappar och snödrivor.

#### **Fastighetsskötare**

Sedan april 2015 har vi haft Storholmen som sköter fastighetsskötsel. Tillsammans med de går styrelsen igenom vad som behöver åtgärdas för att få ett bättre fungerande underhåll av fastigheten.

#### **Trappstädning**

Städningen i våra trappor har Överalltfönsterputs AB har haft vårt förtroende.

#### **Medlemsträffar**

Grilldag hade vi som blev för vår del i styrelsen rolig, vi fick möjligheten att träffa ett 15 tal boende som kom och pratade med oss. Vi bjöd på korv och dricka, kaffe/te fanns det också.

Runt Lucia hade vi bjudit in på lussebullar och pepparkakor till föreningslokalen, det kom ca 10 boende som vi satt och pratade med, det blev mycket prat om renoveringar med mera.

#### **Förväntad framtida utveckling**

Avtal

02

De olika avtalen vi har med våra entreprenörer behöver ständigt ses över och under hösten gjorde vi ett avtal med Schindlers hiss, om ett jouravtal som innebär att de kommer på uttryckning för att hissarna har stannat på av grus, eller annan smuts.

#### **Ekonomiska frågor**

Hösten 2019 blev inte så kall och snörik som de tidigare åren och vi har kommit undan ganska lindrigt vad det gäller kostnader för snöröjning och värme.

Styrelsen jobbar tillsammans med föreningens ekonom med en prognos för den framtida ekonomiska utvecklingen. I denna tas kända underhållskostnader från underhållsplanen med, liksom prisökningar på värme, vatten, tomträttsavgäld mm, för att få en bild över hur föreningens ekonomi utvecklas de närmaste åren.

Resultat av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställning vid årets utgång framgår av efterföljande resultat och balansräkning.

För år 2020 har vi underhållsplanen att hålla oss till, där är det på tiden att vi ska genomföra OVK-obligatorisk ventilationskontroll, vi ska också måla allmänna utrymmen så som förråd och andra utrymmen. 02

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 8 008       | 7 786       | 7 702       | 7 696       | 7 819       |
| Resultat efter finansiella poster | 451         | -3 780      | -3 560      | -1 323      | 197         |
| Soliditet (%)                     | 39,0        | 38,0        | 38,9        | 36,5        | 38,9        |
| Årsavgift*, kr/kvm                | 766         | 712         | 708         | 703         | 703         |
| Drift**, kr/kvm                   | 626         | 661         | 526         | 498         | 471         |
| Belåning, kr/kvm                  | 6 519       | 6 716       | 6 748       | 7 175       | 6 707       |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

\*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

\*\*Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

#### Förändring av eget kapital

|                                | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 38 058 689           | 10 171 356            | 704 278                     | -8 427 511             | -3 780 418        | <b>36 726 394</b> |
| Avsättning till yttre          |                      |                       |                             |                        |                   |                   |
| UH-fond 2019                   |                      |                       | 1 368 000                   | -1 368 000             |                   | <b>0</b>          |
| lanspråktagande yttre          |                      |                       |                             |                        |                   |                   |
| UH-fond 2019                   |                      |                       | -616 214                    | 616 214                |                   | <b>0</b>          |
| Balanserad i ny räkning        |                      |                       |                             | -3 780 418             | 3 780 418         | <b>0</b>          |
| Årets resultat                 |                      |                       |                             |                        | 450 991           | <b>450 991</b>    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>38 058 689</b>    | <b>10 171 356</b>     | <b>1 456 064</b>            | <b>-12 959 715</b>     | <b>450 991</b>    | <b>37 177 385</b> |

02

| <b>Förändring av likvida medel</b>       | <b>2019</b>      | <b>2018</b>                 |
|------------------------------------------|------------------|-----------------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början*</b>   | <b>5 325 095</b> | <b>6 628 497</b>            |
| <b>Inbetalningar</b>                     |                  |                             |
| Rörelseintäkter                          | 8 009 386        | 9 395 242                   |
| Finansiella intäkter                     | 784              | 544                         |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 0                | 0                           |
| Mottagna depositioner                    | 0                | 46 002                      |
| Upplåtelse bostadsrätt                   | 0                | 2 095 000                   |
|                                          | <b>8 234 462</b> | <b>11 536 788</b>           |
| <b>Utbetalningar</b>                     |                  |                             |
| Rörelsekostnade exkl. avskrivningar      | 5 765 874        | 11 320 034                  |
| Finansiella kostnader                    | 758 514          | 821 379                     |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 3 802            | 156 962                     |
| Minskning av långfristiga skulder        | 2 043 431        | 276 000                     |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 47 707           | 265 815                     |
|                                          | <b>8 847 621</b> | <b>12 840 190</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>      | <b>4 715 936</b> | <b>5 325 095</b>            |
| <b>Årets förändring av likvida medel</b> | <b>-609 159</b>  | <b>-1 303 402</b> <i>02</i> |



**Resultatdisposition**

Styrelsens disposition

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat                | -12 207 929        |
| Reservering till yttre fond        | -1 368 000         |
| Uttag ur yttre fond                | 616 214            |
| Årets resultat                     | 450 991            |
| <b>Summan till stämmans beslut</b> | <b>-12 508 724</b> |

|                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| Stämman har att ta ställning till | -12 508 724        |
| Balanseras i ny räkning           | <b>-12 508 724</b> |

Resultatdispositionen upprättas enligt redan antagna stadgar. I eget kapital för innevarande år har bokförts förändring av yttre underhållsfond enligt årsstämmans beslut avseende föregående räkenskapsår samt styrelsens förslag för förändring av yttre underhållsfond innevarande år, med motpost balanserat resultat.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. *oz*

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 8 007 842                         | 7 785 592                         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 1 544                             | 1 609 650                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>8 009 386</b>                  | <b>9 395 242</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Driftkostnader                                    | 3          | -5 357 595                        | -10 879 122                       |
| Övriga externa kostnader                          | 4          | -143 812                          | -169 998                          |
| Personalkostnader och arvoden                     | 5          | -264 467                          | -270 914                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -1 034 791                        | -1 034 791                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-6 800 665</b>                 | <b>-12 354 825</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>1 208 721</b>                  | <b>-2 959 583</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 784                               | 544                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -758 514                          | -821 379                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-757 730</b>                   | <b>-820 835</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>450 991</b>                    | <b>-3 780 418</b>                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>450 991</b>                    | <b>-3 780 418</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>450 991</b>                    | <b>-3 780 418</b>                 |

02

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och tomträtt

6

89 769 686

90 804 477

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**89 769 686**

**90 804 477**

**Summa anläggningstillgångar**

**89 769 686**

**90 804 477**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

24 842

64 042

Övriga fordringar

621

10 777

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

436 470

383 311

**Summa kortfristiga fordringar**

**461 933**

**458 130**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

4 715 936

5 325 095

**Summa kassa och bank**

**4 715 936**

**5 325 095**

**Summa omsättningstillgångar**

**5 177 869**

**5 783 225**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**94 947 555**

**96 587 702**

07

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 48 230 045         | 48 230 045         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 1 456 064          | 704 278            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>49 686 109</b>  | <b>48 934 323</b>  |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -12 959 716        | -8 427 512         |
| Årets resultat                               |            | 450 991            | -3 780 418         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-12 508 725</b> | <b>-12 207 930</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>37 177 384</b>  | <b>36 726 393</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 7, 8       | 55 499 000         | 57 775 000         |
| Övriga skulder                               |            | 372 323            | 415 754            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>55 871 323</b>  | <b>58 190 754</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 276 000            | 276 000            |
| Leverantörsskulder                           |            | 409 553            | 358 932            |
| Skatteskulder                                |            | 23 842             | 3 953              |
| Övriga skulder                               |            | 164 147            | 181 677            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 1 025 306          | 849 993            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>1 898 848</b>   | <b>1 670 555</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>94 947 555</b>  | <b>96 587 702</b>  |

02

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,03 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 20 år.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättning

|                         | 2019             | 2018             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder    | 5 110 590        | 5 076 764        |
| Hyror bostäder          | 465 174          | 503 720          |
| Hyror lokaler           | 2 187 765        | 2 063 155        |
| Gemensamhetslokal       | 3 900            | 7 588            |
| Administration          | 19 891           | 24 614           |
| Övriga intäkter         | 56 563           | 109 756          |
| Elavgift bostad         | 94 070           | 0                |
| Varmvattenavgift bostad | 69 889           | 0                |
|                         | <b>8 007 842</b> | <b>7 785 597</b> |



**Not 3 Driftkostnader**

|                                      | 2019             | 2018              |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|
| Fastighetsskötsel                    | 89 586           | 154 446           |
| Städning                             | 199 949          | 134 986           |
| Snöröjning/sandning                  | 70 051           | 68 946            |
| Trädgårdsskötsel                     | 132 072          | 133 945           |
| Övriga besiktningar                  | 8 166            | 12 641            |
| Serviceavtal                         | 14 471           | 10 694            |
| Reparationer                         | 476 301          | 4 651 065         |
| Underhåll                            | 616 214          | 2 447 577         |
| El                                   | 747 337          | 740 625           |
| Fjärrvärme                           | 873 947          | 767 381           |
| Vatten och avlopp                    | 215 469          | 210 789           |
| Sophämtning                          | 239 971          | 232 263           |
| Fastighetsförsäkring                 | 141 422          | 94 281            |
| Tomträttsavgäld                      | 488 268          | 483 728           |
| Kabel-TV/Bredband                    | 220 837          | 221 690           |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgift | 27 017           | 22 519            |
| Ekonomisk förvaltning                | 81 805           | 103 212           |
| Teknisk förvaltning                  | 147 654          | 140 107           |
| Projektarvoden                       | 187 369          | 0                 |
| Juridiskt konsultarvode              | 57 803           | 1 226             |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift     | 278 466          | 234 308           |
| Övriga kostnader                     | 43 420           | 12 693            |
|                                      | <b>5 357 595</b> | <b>10 879 122</b> |

**Not 4 Övriga externa kostnader**

|                            | 2019           | 2018           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsinventarier    | 0              | 735            |
| Mäklarprovisioner          | 0              | 35 000         |
| Kreditupplysningskostnader | 0              | -2 205         |
| Inkassokostnader           | 1 559          | 3 182          |
| Kontorsmateriel            | 2 175          | 14 925         |
| Telefon/Internet           | 49 768         | 34 665         |
| Konstaterade hyresförlust  | 12 424         | 0              |
| Revisionsarvoden           | 20 580         | 19 008         |
| Föreningskostnader         | 4 424          | 5 518          |
| Bankkostnader              | 4 545          | 5 345          |
| Föreningsavgifter          | 21 288         | 21 252         |
| Diverse övriga kostnader   | 27 050         | 32 572         |
|                            | <b>143 813</b> | <b>169 997</b> |

02



**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

|                                  | <b>2019</b>    | <b>2018</b>       |
|----------------------------------|----------------|-------------------|
| Arvode styrelse                  | 178 852        | 180 000           |
| Arvode medlemsrevisor och övriga | 24 000         | 26 818            |
| Sociala avg. på arvoden          | 61 615         | 64 096            |
|                                  | <b>264 467</b> | <b>270 914</b> 02 |

Föreningen har inga anställda.

**Not 6 Byggnader och tomträtt**

|                                                 | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 99 557 457         | 99 557 457         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>99 557 457</b>  | <b>99 557 457</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -8 752 980         | -7 718 189         |
| Årets avskrivningar                             | -1 034 791         | -1 034 791         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-9 787 771</b>  | <b>-8 752 980</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>89 769 686</b>  | <b>90 804 477</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 80 000 000         | 72 400 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 50 995 000         | 33 542 000         |
|                                                 | <b>130 995 000</b> | <b>105 942 000</b> |

Föreningen äger fastigheten Flygledaren 4.  
Marken innehas med tomträtt.

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                                 | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2019-12-31 | Lånebelopp<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SE-Banken Bolån                            | 0,88           | 2021-03-28                | 9 661 000                | 11 937 000               |
| Swedbank Hypotek                           | 1,01           | 2023-10-25                | 13 623 000               | 13 623 000               |
| Swedbank Hypotek                           | 1,56           | 2021-09-24                | 13 800 000               | 13 800 000               |
| Swedbank Hypotek                           | 1,20           | 2020-10-23                | 14 691 000               | 14 691 000               |
| Swedbank Hypotek                           | 1,42           | 2020-08-25                | 4 000 000                | 4 000 000                |
|                                            |                |                           | <b>55 775 000</b>        | <b>58 051 000</b>        |
| Avgår kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 276 000                  | 276 000                  |

**Not 8 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

|                      | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 75 276 000        | 75 276 000        |
|                      | <b>75 276 000</b> | <b>75 276 000</b> |

02

Stockholm 2020- 03-25



Indira Babic



Jonas Mattsson



ledvisn  
Pablo Utter



Mikael Holm



Agneta Kocko

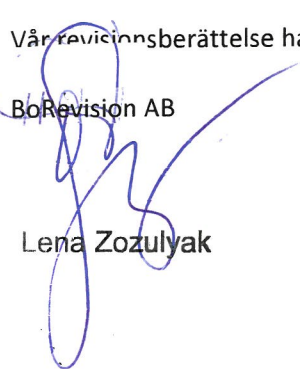


Inge Gustafsson



Mikael Hultgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 04-08



BoRevision AB

Lena Zozulyak



Isabella Vikberg  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Flygledaren i Stockholm för räkenskapsåret 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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, medelförvaltningen 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisor 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 revisor utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8 / 04 2020

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Isabella Vikberg Lihne  
Isabella Vikberg Lihne  
Av föreningen vald revisor