

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Flyghallen

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 2018 och 2047.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-01-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Klas Burén             | Ordförande |
| Ismael Ali             | Ledamot    |
| Erika Eliasson Agosile | Ledamot    |
| Mikaela Grundberg      | Ledamot    |
| Sharon Lejderman       | Ledamot    |

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Jasmina Dzubur    | Suppleant |
| Niklas Pettersson | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Vid årsstämman avgick Heino Rask, Robin Forsberg Emil Daugaard som ledamöter.

#### Revisor

PwC AB, Auktoriserat  
revisionsbolag

Huvudansvar: Per Andersson

Auktoriserad revisor

#### Valberedning

Leopold Landström  
Beatrice Lundblad

Samman kallande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-02.

Extra föreningsstämma hölls 2019-05-05. Extra stämma med anledning av beslut om ändring av stadgar.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Flyghallen 2         | 2011    | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Avgäldsperioden är 10 år och gäller t.o.m. 2021-04-01.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 8 småhus.

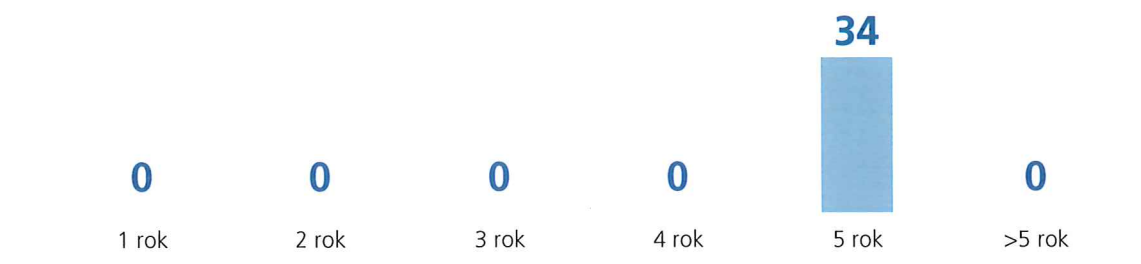
Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 284 m<sup>2</sup>, varav 4 284 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



#### Gemensamhetsutrymmen

Trädgårdsskjul

#### Kommentar

Förvaring av trädgårdsskötselartiklar

PR

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Planerat underhåll | År   | Kommentar   |
|--------------------|------|---|
| Målning fasader    | 2020 | Fasadmålning bör göras vart 8-10 år vilket innebär tidigast år 2020 och senast år 2022. |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                 | Leverantör                    |
|-----------------------|-------------------------------|
| Snöröjning            | Vantör Service och Support AB |
| El                    | Fortum                        |
| Vatten                | Stockholms Vatten             |
| Sophämtning           | Stockholms Stads Trafikkontor |
| Ekonomisk förvaltning | SBC/Österåker                 |
| Internet och tv       | Ownit                         |
| Parkeringsbolag       | Aimo Park Sweden AB           |

### Föreningens ekonomi

Styrelsen beslutade under hösten 2019 att höja avgiften från 1 januari 2020 med 400kr/månad per hushåll. Detta beror på ökade kostnader för underhåll och förvaltning. Detta är den första justeringen av avgiften sedan föreningen startades 2011. Under 2019 har föreningen fått besked från Stockholms Stad om att tomträttsavgiften kommer att höjas med 100% vid den nya avtalsperioden som inleds 2021-04-01. Höjningen av tomträttsavgiften kommer att göras stegvis under 5 år med en höjning om 20%-enheter per år.

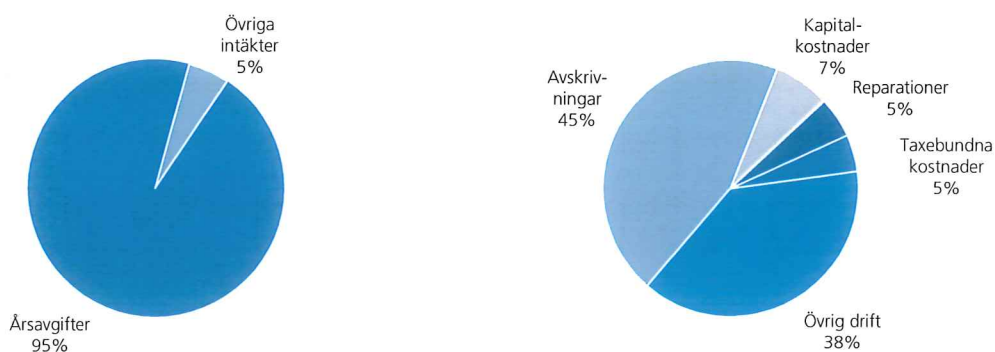
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2019             | 2018             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>1 589 944</b> | <b>1 618 882</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 1 684 443        | 1 666 464        |
| Finansiella intäkter                     | 2 520            | 2 699            |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 0                | 180              |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 46 941           | 90 429           |
|  | <b>1 733 904</b> | <b>1 759 771</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl. avskrivningar     | 1 335 313        | 1 048 383        |
| Finansiella kostnader                    | 195 969          | 165 327          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 9 128            | 0                |
| Minskning av långfristiga skulder        | 100 000          | 575 000          |
|  | <b>1 640 410</b> | <b>1 788 710</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>1 683 439</b> | <b>1 589 944</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>93 495</b>    | <b>-28 938</b>   |

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

AD

### 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.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört en översyn och justering av värmepumpar i respektive hushåll samt installerat returvattenfilter. Kostnaden för detta inkluderas i posten konsultkostnader i not 4.

Ett hushåll har drabbats av vattenskada vilket har åtgärdats under året. Skadan täcktes av föreningens försäkring och föreningen har därmed belastats med kostnaden för självrisk. Kostnaden för detta inkluderas i posten vattenskada i not 4 och intäkten från försäkringsbolaget redovisas som försäkringsersättning i not 3.

Vid ett tillfälle på våren och ett tillfälle på hösten hade föreningen en städdag som var mycket välbesökt. Städ dagar är både ett tillfälle för de boende att gemensamt ta ansvar för skötsel av gården samt ett tillfälle för social gemenskap. Städ dagarna avslutades med en gemensam korvgrillning på gården.

PT

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st  
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2019   | 2018  | 2017   | 2016  |
|--|--------|-------|--------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 373    | 373   | 373    | 373   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 3 997  | 4 021 | 4 155  | 4 202 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 7      | 6     | 6      | 6     |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 14     | 18    | 17     | 16    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 46     | 39    | 57     | 67    |
| Soliditet (%)                            | 85     | 85    | 85     | 84    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -1 077 | -777  | -1 036 | -933  |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 647  | 1 666 | 1 673  | 1 699 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 284 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl. stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|---|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |   |                            |
| Inbetalda insatser             | 95 200 000                 | 0                        | 0   | 95 200 000                 |
| Upplåtelseavgifter             | 7 080 000                  | 0                        | 0   | 7 080 000                  |
| Fond för yttre underhåll       | 2 361 953                  | 740 000                  | 0   | 1 621 953                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>104 641 953</b>         | <b>740 000</b>           | <b>0</b>  | <b>103 901 953</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |   |                            |
| Balanserat resultat            | -6 443 774                 | -740 000                 | -777 368  | -4 926 405                 |
| Årets resultat                 | -1 077 139                 | -1 077 139               | 777 368   | -777 368                   |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-7 520 913</b>          | <b>-1 817 139</b>        | <b>0</b>  | <b>-5 703 774</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>97 121 040</b>          | <b>-1 077 139</b>        | <b>0</b>  | <b>98 198 179</b>          |

PA

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | -1 077 139        |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -5 703 774        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | <u>-740 000</u>   |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-7 520 913</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                          |
|----------------------------------|--------------------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <u><b>-7 520 913</b></u> |
|----------------------------------|--------------------------|

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

*BA*

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                            |       | 2019              | 2018              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                             |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                    | Not 2 | 1 647 123         | 1 665 864         |
| Övriga rörelseintäkter                             | Not 3 | 37 320            | 600               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                       |       | <b>1 684 443</b>  | <b>1 666 464</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                            |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                     | Not 4 | -1 013 705        | -839 975          |
| Övriga externa kostnader                           | Not 5 | -199 391          | -86 189           |
| Personalkostnader                                  | Not 6 | -122 216          | -122 219          |
| Avskrivning av materiella<br>anläggningstillgångar | Not 7 | -1 232 821        | -1 232 821        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |       | <b>-2 568 134</b> | <b>-2 281 204</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                             |       | <b>-883 691</b>   | <b>-614 740</b>   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                          |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter   |       | 2 520             | 2 699             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |       | -195 969          | -165 327          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |       | <b>-193 449</b>   | <b>-162 628</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>           |       | <b>-1 077 139</b> | <b>-777 368</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                              |       | <b>-1 077 139</b> | <b>-777 368</b>   |

PA

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>  | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>   |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>  |                    |                    |
| Byggnader <span style="float: right;">Not 8</span>                               | 112 966 804        | 114 199 625        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                    | <b>112 966 804</b> | <b>114 199 625</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>   | <b>112 966 804</b> | <b>114 199 625</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>   |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>   |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar   | 6                  | 3                  |
| Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span> | 774 227            | 0                  |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>   | <b>774 233</b>     | <b>3</b>           |
| <b>KASSA OCH BANK</b>  |                    |                    |
| Kassa och bank   | 918 337            | 717 754            |
| SBC klientmedel i SHB  | 0                  | 872 190            |
| <b>Summa kassa och bank</b>  | <b>918 337</b>     | <b>1 589 944</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>   | <b>1 692 570</b>   | <b>1 589 947</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  | <b>114 659 374</b> | <b>115 789 572</b> |

BS



## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |           | 102 280 000        | 102 280 000        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 10    | 2 361 953          | 1 621 953          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>104 641 953</b> | <b>103 901 953</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |           | -6 443 774         | -4 926 405         |
| Årets resultat                                 |           | -1 077 139         | -777 368           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-7 520 913</b>  | <b>-5 703 774</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>97 121 040</b>  | <b>98 198 179</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 11,12 | 11 600 000         | 11 500 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>11 600 000</b>  | <b>11 500 000</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 5 525 000          | 5 725 000          |
| Leverantörsskulder                             |           | 136 072            | 96 184             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 13    | 277 262            | 270 208            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>5 938 334</b>   | <b>6 091 392</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>114 659 374</b> | <b>115 789 572</b> |

RF

## 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      | 100 år | 100 år |
| Bredband       | 10 år  | 10 år  |
| Markanläggning | 10 år  | 10 år  |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2019             | 2018             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter              | 1 596 879        | 1 596 879        |
| Hyror parkering          | 0                | 9 000            |
| Vattenintäkter           | 50 211           | 58 362           |
| Överlåtelse/pantsättning | 0                | 1 593            |
| Öresutjämning            | 33               | 30               |
|                          | <b>1 647 123</b> | <b>1 665 864</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2019          | 2018       |
|-----------------------|---------------|------------|
| Försäkringsersättning | 37 020        | 0          |
| Övriga intäkter       | 300           | 600        |
|                       | <b>37 320</b> | <b>600</b> |

PO

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>             | <b>2019</b>      | <b>2018</b>    |
|--------------|-----------------------------------|------------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>        |                  |                |
|              | Fastighetskötsel gård beställning | 36 558           | 27 562         |
|              | Snöröjning/sandning               | 155 227          | 113 132        |
|              | Gemensamma utrymmen               | 6 080            | 0              |
|              | Garage                            | 1 888            | 1 750          |
|              | Gård                              | 12 841           | 8 530          |
|              | Förbrukningsmateriel              | 4 086            | 8 844          |
|              | Fordon                            | 180              | 259            |
|              |                                   | <b>216 860</b>   | <b>160 077</b> |
|              | <b>Reparationer</b>               |                  |                |
|              | Brf Lägenheter                    | 5 938            | 0              |
|              | Lås                               | 0                | 271            |
|              | VVS                               | 36 250           | 0              |
|              | Elinstallationer                  | 5 811            | 15 085         |
|              | Tak                               | 6 200            | 0              |
|              | Mark/gård/utemiljö                | 0                | 24 181         |
|              | Garage/parkering                  | 0                | 5 625          |
|              | Skador/klotter/skadegörelse       | 60 166           | 0              |
|              | Vattenskada                       | 58 094           | 0              |
|              |                                   | <b>172 459</b>   | <b>45 162</b>  |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>       |                  |                |
|              | El                                | 30 809           | 26 897         |
|              | Vatten                            | 57 933           | 76 461         |
|              | Sophämtning/renhållning           | 30 610           | 34 774         |
|              | Grovsopor                         | 10 156           | 4 844          |
|              |                                   | <b>129 508</b>   | <b>142 976</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>      |                  |                |
|              | Försäkring                        | 52 163           | 49 856         |
|              | Tomträttsavgäld                   | 360 000          | 360 000        |
|              | Kabel-TV                          | 19 883           | 19 072         |
|              | Bredband                          | 62 832           | 62 832         |
|              |                                   | <b>494 878</b>   | <b>491 760</b> |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>      | <b>1 013 705</b> | <b>839 975</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>   |
|--------------|---------------------------------|----------------|---------------|
|              | Tele- och datakommunikation     | 1 396          | 1 325         |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 34 813         | 15 000        |
|              | Föreningskostnader              | 5 433          | 1 850         |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 1 031          | 3 504         |
|              | Förvaltningsarvode              | 42 407         | 40 885        |
|              | Förvaltningsarvoden övriga      | 9 450          | 9 036         |
|              | Administration                  | 4 369          | 9 326         |
|              | Korttidsinventarier             | 0              | 3 199         |
|              | Konsultarvode                   | 100 492        | 2 064         |
|              |                                 | <b>199 391</b> | <b>86 189</b> |

PR

| <b>Not 6</b> | PERSONALKOSTNADER                        | 2019           | 2018           |
|--------------|--|----------------|----------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Styrelse                                 | 92 999         | 92 999         |
|              | Sociala kostnader                        | 29 217         | 29 220         |
|              |  | <b>122 216</b> | <b>122 219</b> |

| <b>Not 7</b> | AVSKRIVNINGAR  | 2019             | 2018             |
|--------------|----------------|------------------|------------------|
|              | Byggnad        | 1 201 300        | 1 201 300        |
|              | Förbättringar  | 14 646           | 14 646           |
|              | Markanläggning | 16 875           | 16 875           |
|              |                | <b>1 232 821</b> | <b>1 232 821</b> |

| <b>Not 8</b> | BYGGNADER                                     | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                    |                    |
|              | Vid årets början                              | 120 445 210        | 120 445 210        |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>120 445 210</b> | <b>120 445 210</b> |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                    |                    |
|              | Vid årets början                              | -6 245 585         | -5 012 764         |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -1 232 821         | -1 232 821         |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-7 478 406</b>  | <b>-6 245 585</b>  |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>112 966 804</b> | <b>114 199 625</b> |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 99 688 000         | 99 688 000         |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 100 470 000        | 100 470 000        |
|              |   | <b>200 158 000</b> | <b>200 158 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                    |                    |
|              | Bostäder                                      | 200 158 000        | 200 158 000        |
|              |   | <b>200 158 000</b> | <b>200 158 000</b> |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

| <b>Not 9</b> | ÖVRIGA FORDRINGAR   | 2019-12-31     | 2018-12-31 |
|--------------|---------------------|----------------|------------|
|              | Skattekonto         | 9 125          | 0          |
|              | Klientmedel hos SBC | 765 102        | 0          |
|              |                     | <b>774 227</b> | <b>0</b>   |

KA

| <b>Not 10</b> | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL            | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|---------------|-------------------------------------|------------------|------------------|
|               | Vid årets början                    | 1 621 953        | 911 483          |
|               | Reservering enligt stadgar          | 740 000          | 740 000          |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                | 0                |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                | 0                |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0                | -29 530          |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>2 361 953</b> | <b>1 621 953</b> |

| <b>Not 11</b> | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                    |            |                   |                          |            |
|---------------|--|------------|-------------------|--------------------------|------------|
|               |  | Räntesats  | Belopp            | Belopp                   |            |
|               |  | 2019-12-31 | 2019-12-31        | 2018-12-31               |            |
|               |  |            |                   | Villkors-<br>ändringsdag |            |
|               | Nordea   | 1,000 %    | 5 800 000         | 5 800 000                | 2021-03-17 |
|               | Nordea   | 1,650 %    | 5 800 000         | 5 800 000                | 2023-03-15 |
|               | Nordea   | 0,848 %    | 5 525 000         | 5 625 000                | 2020-03-30 |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |            | <b>17 125 000</b> | <b>17 225 000</b>        |            |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |            | -5 525 000        | -5 725 000               |            |
|               |  |            | <b>11 600 000</b> | <b>11 500 000</b>        |            |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 625 000 kr.

| <b>Not 12</b> | STÄLLDA SÄKERHETER     | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|------------------------|------------|------------|
|               | Fastighetsinteckningar | 18 000 000 | 18 000 000 |

| <b>Not 13</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---------------|--|----------------|----------------|
|               | Arvoden                                      | 93 000         | 91 000         |
|               | Sociala avgifter                             | 29 221         | 28 592         |
|               | Ränta  | 1 541          | 1 770          |
|               | Avgifter och hyror                           | 149 625        | 148 846        |
|               | Revisionsarvode                              | 3 875          | 0              |
|               |  | <b>277 262</b> | <b>270 208</b> |

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga beslut har fattats av styrelsen efter räkenskapsårets slut som påverkar föreningens ekonomi.

BT

---

## Styrelsens underskrifter

---

SKARPNÄCK den 24 / 3 2020



Klas Burén  
Ordförande



Ismael Ali  
Ledamot



Erika Eliasson Agosile  
Ledamot



Mikaela Grundberg  
Ledamot



Sharon Lejderman  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 / 4 2020  
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flyghallen, org.nr 769622-7102

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flyghallen 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 för föreningen.

#### *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 på fel.

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.

#### *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 på fel, 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 fel 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:

*MO*

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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 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 Bostadsrättsföreningen Flyghallen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

*12*



### ***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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor