



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Flyghallen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Flyghallen

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 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 2016-02-16 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	
Per Niklas Ludwig Pettersson	Sekreterare	Suppleant t o m 2020-04-26, därefter ledamot
Anna Mikaela Grundberg	Kassör	
Ismael Ali	Ledamot	Avgick 2020-04-26
Erika Eliasson Agosile	Ledamot	Avgick 2020-04-26
Hanna Karlsson Ruiz	Ledamot	
Leopold Landström	Ledamot	
Sharon Ledjeran	Ledamot	Avgick 2020-04-26
Hasibul Islam	Suppleant	
Garrett Smith	Suppleant	
Jasmin Dzubar	Suppleant	Avgick 2020-04-26

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Andersson

Auktoriserad revisor

PwC AB

Valberedning

Leopold Landström

Beatrice Lundblad

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flyghallen 2	2011	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

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.

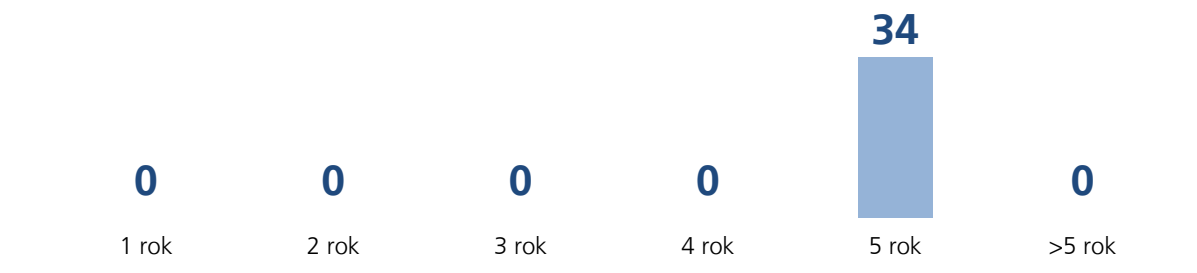
Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 284 m², varav 4 284 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Trädgårdsskjul

Kommentar

Förvaring av trädgårdsskötselartiklar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning fasader	2022	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

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 1 januari 2020 med 400kr/månad per hushåll, vilket var en höjning med 10,20%. Styrelsen beslutade under hösten 2020 att höja avgiften från 1 januari 2021 med 450kr/månad per hushåll, en höjning med 10,40%.

Höjningen av avgifterna beror på ökade kostnader för underhåll och förvaltning vilket främst är hänförligt till höjningen av tomträttsavgälden. Stockholms Stad har beslutat 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.

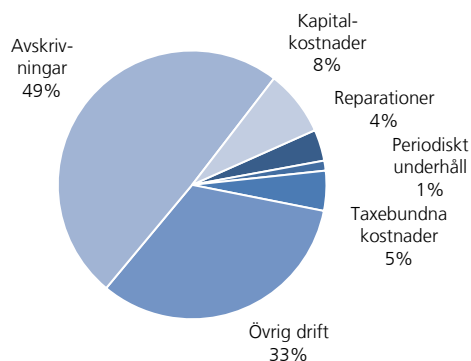
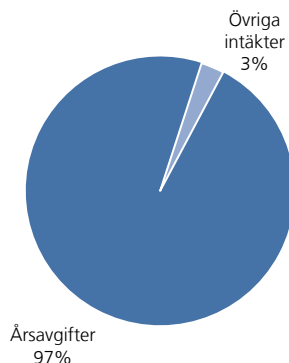
Efter höjning av avgiften per 1 januari 2021 är styrelsens nuvarande prognos att föreningen inte kommer behöva höja avgiften de kommande åren samt att föreningens lån kommer att minska då vi planerar att fortsätta den årliga amorteringen.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 683 439	1 589 944
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 810 328	1 684 443
Finansiella intäkter	2 180	2 520
Ökning av kortfristiga skulder	0	46 941
	1 812 508	1 733 904
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 062 628	1 335 313
Finansiella kostnader	197 760	195 969
Ökning av kortfristiga fordringar	3 665	9 128
Minskning av långfristiga skulder	100 000	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	106 029	0
	1 470 082	1 640 409
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 025 865	1 683 439
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	342 426	93 495

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten har styrelsen efter rekommendation låtit utföra en särskild besiktning av föreningens yttertak. De av besiktningsmannen påtalade felen skall hanteras av Entreprenören. Entreprenören och styrelsen arbetar med detta löpande.

Vid ett tillfälle på våren och ett tillfälle på hösten hade föreningen en städdag som var mycket välbesökt. Städdagar är både ett tillfälle för de boende att gemensamt ta ansvar för skötsel av gården samt ett tillfälle för social gemenskap. Städdagarna brukar avslutas med korvgrillning, vilket tyvärr inte var en möjlighet på vårstäddagen detta år.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har en rättelse upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjorda under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	411	373	373	373
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 974	3 997	4 021	4 155
Elkostnad/m ² totalyta	7	7	6	6
Vattenkostnad/m ² totalyta	9	14	18	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	46	39	57
Soliditet (%)	85	85	85	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-681	-1 077	-777	-1 036
Nettoomsättning (tkr)	1 810	1 647	1 666	1 673

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 284 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	95 200 000	0	0	95 200 000
Upplåtelseavgifter	7 080 000	0	0	7 080 000
Fond för yttre underhåll	3 101 953	740 000	0	2 361 953
S:a bundet eget kapital	105 381 953	740 000	0	104 641 953
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 260 913	-740 000	-1 077 139	-6 443 774
Årets resultat	-680 702	-680 702	1 077 139	-1 077 139
S:a ansamlad förlust	-8 941 615	-1 420 702	0	-7 520 913
S:a eget kapital	96 440 338	-680 702	0	97 121 040

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-680 702
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 520 913
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-740 000
summa balanserat resultat	-8 941 615

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

28 034
-8 913 581

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	1 810 208	1 647 123
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	37 320
Summa rörelseintäkter		1 810 328	1 684 443
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-827 629	-1 013 705
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 682	-199 391
Personalkostnader	Not 6	-124 316	-122 216
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 232 821	-1 232 821
Summa rörelsekostnader		-2 295 449	-2 568 134
RÖRELSERESULTAT		-485 121	-883 691
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 180	2 520
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 760	-195 969
Summa finansiella poster		-195 580	-193 449
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-680 702	-1 077 139
ÅRETS RESULTAT		-680 702	-1 077 139

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8	111 733 983	112 966 804
Summa materiella anläggningstillgångar	111 733 983	112 966 804
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	111 733 983	112 966 804
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3	6
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 118 410	774 227
Summa kortfristiga fordringar	1 118 413	774 233
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	920 248	918 337
Summa kassa och bank	920 248	918 337
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 038 661	1 692 570
SUMMA TILLGÅNGAR	113 772 643	114 659 374

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 280 000	102 280 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	3 101 953	2 361 953
Summa bundet eget kapital		105 381 953	104 641 953
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 260 913	-6 443 774
Årets resultat		-680 702	-1 077 139
Summa fritt eget kapital		-8 941 615	-7 520 913
SUMMA EGET KAPITAL		96 440 338	97 121 040
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 800 000	11 600 000
Summa långfristiga skulder		5 800 000	11 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 225 000	5 525 000
Leverantörsskulder		3 850	136 072
Övriga skulder		3 671	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	299 784	277 262
Summa kortfristiga skulder		11 532 305	5 938 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 772 643	114 659 374

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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Bredband	10 år	10 år
Markanläggning	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 760 079	1 596 879
Vattenintäkter	50 094	50 211
Öresutjämning	34	33
	1 810 208	1 647 123

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	37 020
Övriga intäkter	120	300
	120	37 320

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	36 558
	Snöröjning/sandning	72 500	155 227
	Gemensamma utrymmen	0	6 080
	Garage	1 275	1 888
	Gård	5 768	12 841
	Förbrukningsmateriel	8 473	4 086
	Fordon	0	180
		88 016	216 860
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	5 938
	VVS	0	36 250
	Elinstallationer	16 226	5 811
	Tak	0	6 200
	Mark/gård/utemiljö	2 225	0
	Skador/klotter/skadegörelse	69 089	60 166
	Vattenskada	6 346	58 094
		93 886	172 459
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	28 034	0
		28 034	0
	Taxebundna kostnader		
	El	30 604	30 809
	Vatten	40 617	57 933
	Sophämtning/renhållning	39 390	30 610
	Grovsopor	9 625	10 156
		120 236	129 508
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	54 336	52 163
	Tomträttsavgäld	360 000	360 000
	Kabel-TV	20 120	19 883
	Bredband	63 002	62 832
		497 458	494 878
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	827 629	1 013 705

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	1 337	1 396
	Revisionsarvode extern revisor	25 250	34 813
	Föreningskostnader	3 838	5 433
	Fritids- och trivselkostnader	2 033	1 031
	Förvaltningsarvode	43 400	42 407
	Förvaltningsarvoden övriga	11 607	9 450
	Administration	2 217	4 369
	Konsultarvode	21 000	100 492
		110 682	199 391

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	94 595	92 999
	Sociala kostnader	29 721	29 217
		124 316	122 216
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 201 300	1 201 300
	Förbättringar	14 646	14 646
	Markanläggning	16 875	16 875
		1 232 821	1 232 821
Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	120 445 210	120 445 210
	Utgående anskaffningsvärde	120 445 210	120 445 210
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 478 406	-6 245 585
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 232 821	-1 232 821
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 711 227	-7 478 406
	Planenligt restvärde vid årets slut	111 733 983	112 966 804
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	99 688 000	99 688 000
	Taxeringsvärde mark	100 470 000	100 470 000
		200 158 000	200 158 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	200 158 000	200 158 000
		200 158 000	200 158 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	9 125	9 125
	Momsavräkning	3 668	0
	Klientmedel hos SBC	1 105 617	765 102
		1 118 410	774 227

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 361 953	1 621 953
	Reservering enligt stadgar	740 000	740 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	3 101 953	2 361 953

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- 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	0,630 %	5 425 000	5 525 000	2021-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		17 025 000	17 125 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 225 000	-5 525 000	
			5 800 000	11 600 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 525 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	94 600	93 000
	Sociala avgifter	29 723	29 221
	Ränta	1 471	1 541
	Avgifter och hyror	173 990	149 625
	Revisionsarvode	0	3 875
		299 784	277 262

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen planerar att måla om fasaderna under 2022.

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

SKARPNÄCK den 14 / 3 2021



Klas Burén
Ordförande



Per Niklas Ludwig Pettersson
Sekreterare



Anna Mikaela Grundberg
Kassör



Hanna Karlsson Ruiz
Ledamot



Leopold Landström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 3 2021
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers 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 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 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 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.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker



och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Flyghallen för år 2020 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.



Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm den 22 mars 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se