

Årsredovisning

Brf BoKlok Flygaren

Org.nr 769626-6654

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

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bostadsrättsföreningen BoKlok Flygaren i Tullinge och registerades hos Bolagsverket den 11 juli 2013. Föreningens ekonomiska plan registerades av Bolagsverket den 12 mars 2014 och tillstånd att upplåta bostadsrätter erhöles från Bolagsverket den 17 mars 2014. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag - en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Mässen 7 med adressen Kanslivägen 19, 21, 23 A-F och Kanslivägen 25-27 A-D 146 37 Tullinge. Bostadsrättsföreningen omfattar fem flerbostadshus i två våningar där 26 lägenheter upplåtes med bostadsrätt.

	Antal	Total yta
2 rum och kök	6 st	318
3 rum och kök	10 st	696
4 rum och kök	10 st	810
Total bostadsarea uppgår till	Kvm	1 824
Total tomtarea uppgår till	Kvm	ca 5860
P-platser	27 st	

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnaderna är försäkrade hos Protector Forsikring ASA. Försäkringen innefattar bostadsrättstillägg

BoKlok Housing AB tecknade för föreningens räkning den 3 juli 2013 en byggförsäkring hos AmTrust International Underwriters som gäller fr.o.m slutbesiktningsdatum och tio år framåt.

Borgen har också utfärdats av Skanska AB för att säkerställa BoKlok Housing AB's garantiåtagande till föreningen. Entreprenaden slutbesiktigades och godkändes på slutmöte den 25 juli 2014.

Garantitiden gäller i fem år t.o.m 25 juni 2019.

Verksamhet under 2020

- Föreningen har genomfört en aktivitetsdag den 11 oktober.
- BoKlok har genom de Gröna åtgärdat ej etablerade gräsytor.
- Brf har anlitat Hamra Gård för snöplogning och sandning under vintern 2020-2021.
- Gräsklippning av gräsytor har utförts gemensamt av medlemmarna.
- Radonmätning genomförd och avslutad.
- Verktyg för ogräsbekämpning inköpta av Brf.
- Brf omförhandlade 2 lån till en bunden ränta på 1,24% t o m januari 2025.
- Ny sandlåda är byggd under sommaren.
- Infopärm om att Bo i Bostadsrätt för nya medlemmar har delats ut.
- BoKlok och Skanska har åtgärdat alla anmärkningar från 5-års garanti besiktningen.
- De Gröna har klippt och rensat häckar och buskar.
- Båda kompostlådorna är avstängda och kommer att rivas.
- Till ny revisor anlitas Niklas Feiff.
- Styrelsen bedömer att utbrottet av Covid-19 inte har haft påverkan på föreningens ekonomi.

Avgifter

Årsavgiften höjdes med 1% fr o m 1 april 2020.

Ekonomi, Jämförelsetal

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning tkr	1381	1 354	1 330	1 299
Resultat efter finansiella poster tkr	-96	-210	-262	-241
Balansomslutning tkr	54 553	55 104	55 664	56 328
Soliditet*	67%	67%	67%	66%
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kv.m	658	649	637	624
Bankskuld/kvm boyta	9 613	9 857	10 053	10 267
Räntekänslighet**	14,60%	15,2%	15,8%	

*Soliditet definieras som eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

**Räntebärande låneskuld 31.12/redovisad årsavgift

Verksamhet under kommande år

- Årsavgiften kommer att höjas med 1% fr o m 1 april 2021.
- OVK-besiktning av ventilation är planerad under augusti.
- Årsstämman är planerad till torsdagen den 10 juni.
- Brf har planerat 2 till 3 st aktivitetsdagar.
- Klippning och rensning av häckar och buskar kommer Brf styrelsen avtala med De Gröna liksom tidigare år.
- Snöplogning och sandning planeras ett avtal med Hamra Gård för vintern 2021-2022.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea. För 2020 är avsättningen till yttre fond föreslagen till 70 kr/kvm.

Årets resultat

Årets negativa resultat - 95 655 kr beror på att den årliga avskrivningen inte täckts in till fullo av debiterade avgifter för året. Årets löpande driftskostnader, räntor och föreslagen avsättning till yttre reparationsfonden samt 305 923 kr av den totala amortering om 445 000 kr för året, har täckts in av årets intäkter.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Eget Kapital
Belopp vid årets ingång	38 305 000	328 320	-1 536 606	-209 768	
Disp. av 2019 års resultat		109 440	-319 208	209 768	
Årets resultat				<u>-95 655</u>	
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>38 305 000</u>	<u>437 760</u>	<u>-1 855 814</u>	<u>-95 655</u>	36 791 291

Förslag till resultatdisposition

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfond görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman.

Till årsmötets disposition står

Balanserat resultat	-1 855 814
Årets resultat, underskott	<u>-95 655</u>
	-1 951 469

Styrelsen föreslår att

Till yttre fonden avsättes	127 680
Till balanserat resultat överföres	<u>-2 079 149</u>
	-1 951 469

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER

	<u>2020</u>	<u>Not</u>		<u>2019</u>
<u>Nettoomsättning</u>				
Årsavgifter	1 199 562			1 184 742
Hysesintäkter	97 200			97 200
Övriga intäkter	84 068	1 380 830	1	71 748
				1 353 690

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-559 350		2	-569 267
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	0	-559 350	3	0
				-569 267
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-8 369			0
Underhåll	-7 500	-15 869		-23 340
				-23 340
<u>Personalkostnader</u>		-34 674	4	-32 903
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnad	-529 268	-529 268	5	-529 268
				-529 268
RÖRELSERESULTAT		241 669		198 912
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Räntekostnader	-337 324	-337 324		-408 680
				-408 680
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-95 655		-209 768
ÅRETS RESULTAT		<u>-95 655</u>		<u>-209 768</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	<u>2020</u>	<u>Not</u>			<u>2019</u>
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Byggnad	39 424 758		5	39 954 026	
Mark	14 600 000			14 600 000	
				54 024 758	54 554 026
<u>Omsättningstillgångar</u>					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Hyses och avgiftsfordringar	0			0	
Övriga fordringar	0			0	
Förutbet kostnader/Uppl intäkter	21 903		6	26 926	26 926
				506 053	523 460
Kassa och bank					523 460
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>54 552 714</u>				<u>55 104 412</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>					
Insatskapital	38 305 000			38 305 000	
Yttre reparationsfonden	437 760			328 320	38 633 320
				38 742 760	
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat	-1 855 814			-1 536 606	
Årets resultat	-95 655			-209 768	-1 746 374
				-1 951 469	
Eget Kapital				36 791 291	36 886 946
<u>Långfristiga skulder</u>					
Skulder till kreditinstitut				17 315 000	17 780 000
			7,8		
<u>Kortfristiga skulder</u>					
Kortfristig skuld kreditinstitut	220 000			200 000	
Leverantörsskulder	7 406			2 893	
Övriga kortfristiga skulder	0			6 115	
Förutbet avgifter/hyror	119 849			113 392	
Uppl kostnader /Förutbet intäkter	99 168			115 065	
				446 423	437 465
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL				<u>54 552 714</u>	<u>55 104 412</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.) Principerna är oförändrade från föregående år.

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på bokfört värde 1 juli 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Byggnaderna är uppdelade i ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder och för byggnaderna sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas värde i en modell.

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme 120 år

Fönster, dörrar, el , ventilation 50 år

Tak, fasad 40 år

Övriga byggnadsdetaljer 15 - 25 år.

Belopp anges i hela kronor SEK

NOT NR 1

Övriga intäkter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Telia internet	71 448	71 448
BoKlok energideklaration	12 500	0
Påminnelseavgifter	<u>120</u>	<u>300</u>
SUMMA	<u>84 068</u>	<u>71 748</u>

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fastighetsskötsel	100 874	113 902
El	21 735	25 137
Fastighetsel, värme	154 763	155 129
Vatten	64 929	60 010
Sophämtning	45 565	47 252
Fastighetsförsäkring	32 126	27 576
Kabel TV	71 644	71 644
Förbrukningsinventarier	2 147	799
Extern revisor	13 563	14 781
Redovisningstjänster	41 244	40 044
Övriga förvaltningskostnader	<u>10 760</u>	<u>12 993</u>
SUMMA	<u>559 350</u>	<u>569 267</u>

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2014.

Fastigheter med värdeår 2014 är befriade från kommunal fastighetsavgift t.o.m år 2029.

NOT NR 4

Personalkostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Arvoden till styrelse	30 000	26 000
Övriga arvoden	0	1 375
Bilersättning	0	1 156
SUMMA ARVODEN	<u>30 000</u>	<u>28 531</u>
Sociala avgifter	4 674	4 372
SUMMA Arvoden sociala avgifter	<u>34 674</u>	<u>32 903</u>

NOT NR 5

Mässen 7

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Taxeringsvärde	30 800 000	30 800 000
Byggnadsvärde	25 000 000	25 000 000
Markvärde	5 800 000	5 800 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>30 800 000</u>	<u>30 800 000</u>

Fastighetens byggnadsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	25 000 000	25 000 000
Lokaler	0	0

Bokfört värde:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Byggnader	42 865 000	42 865 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 910 974	-2 381 706
Årets avskrivningar	<u>-529 268</u>	<u>-529 268</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 440 242	-2 910 974
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENL. PLAN	<u>39 424 758</u>	<u>39 954 026</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>39 424 758</u>	<u>39 954 026</u>

NOT NR 6

Förutbet.kost. /Uppl. Intäkter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Förutbetald försäkring	17 143	14 985
Uppl internet	0	11 941
Bostadsrätterna	4 760	0
SUMMA	<u>21 903</u>	<u>26 926</u>

NOT NR 7

Swedbank
Swedbank
Swedbank
Swedbank

Räntejust.

2025-01-24
2024-05-24
2025-01-24
2022-06-30

Skulder kreditinstitut

Ränta

1,24%
1,22%
1,24%
3,03%

Skuld

3 670 000
4 525 000
4 787 500
4 552 500

SUMMA FASTIGHETSLÅN

17 535 000

Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering

220 000

SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER

17 315 000

Härav del som förfaller till betalning senare än 2025.12.31

16 435 000

NOT NR 8

Fastighetsinteckningar

Ställda säkerheter

2020

2019

19 210 000

19 210 000

NOT NR 9

Upplupna räntekostnader
Uppbokad kostnad bredband
Södertörns Fjärrvärme
Södertörns Fjärrvärme
Ber revisorsarvode
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER

Upplupna kostnader

2020

2019

44 658

65 036

5 970

0

13 093

14 021

20 447

20 508

15 000

15 500

99 168

115 065

NOT NR 10

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande av årsredovisningen.

Tullinge 2021- *22-02*


Ingvar Nilsson
Ordförande


Kurt Uusitalo


Gullu Karan


Jessica Parkenberg

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den *2021-03-15*


Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Flygaren BoKlok

Org.nr 769626-6654

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flygaren BoKlok för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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

inlämnar 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Flygaren BoKlok för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

inbefattar 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Uppsala

2021-03-15


Niklas Feiff

Auktoriserad revisor