

Årsredovisning 2020

BRF FLYGAREN 7

769600-0954



 **nabo**

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FLYGAREN 7

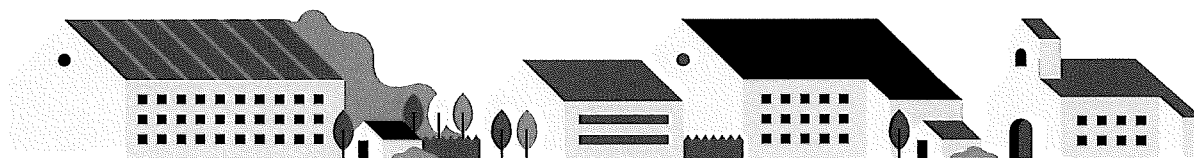
Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1994-01-10.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen har 9 bostadsrätter om totalt 645 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Jessica Lundahl	Styrelseledamot
Johan Antoni	Styrelseledamot
Rickard Ymerson	Styrelseordförande

VALBEREDNING

Peter Ljungsberg.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av två Styrelseledamöter i förening

REVISORER

Adam Olofsson Kardesoglu Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-05. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

PLANERADE UNDERHÅLL

2021 Installation av ny Fjärrvärmecentral

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser skedde under räkenskapsåret.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen är 13 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	467 069	420 672	420 852	421 092
Resultat efter fin. poster	-8 359	-1 114 127	922	-39 823
Soliditet, %	58	57	67	67
Kassalikviditet %	130	152	260	266
Yttre fond	76 200	644 850	587 250	511 650
Taxeringsvärde	25 400 000	25 400 000	19 200 000	19 200 000
Bostadsyta, kvm	645	645	645	645
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	721	652	652	652
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 233	6 372	4 884	4 946
Genomsnittlig skuldränta, %	1,16	1,05	1,02	1,88
Belåningsgrad, %	42,18	42,95	32,79	33,08

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	8 189 940	-	-	8 189 940
Upplåtelseavgifter	699 918	-	-	699 918
Fond, yttre underhåll	644 850	-	-568 650	76 200
Balanserat resultat	-2 745 558	-1 114 127	568 650	-3 291 036
Årets resultat	-1 114 127	1 114 127	-8 359	-8 359
Eget kapital	5 675 022	0	-8 359	5 666 663

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 291 036
Årets resultat	-8 359
Totalt	-3 299 395

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	76 200
Balanseras i ny räkning	-3 375 595
	-3 299 395

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		467 069	420 672
Rörelseintäkter		-6 002	1
Summa rörelseintäkter		461 067	420 673
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-300 259	-1 356 299
Övriga externa kostnader	8	-57 053	-68 747
Personalkostnader	9	-27 638	-34 156
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-37 284	-37 284
Summa rörelsekostnader		-422 234	-1 496 486
RÖRELSERESULTAT		38 833	-1 075 813
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-47 192	-38 314
Summa finansiella poster		-47 192	-38 314
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-8 359	-1 114 127
ÅRETS RESULTAT		-8 359	-1 114 127

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	9 531 043	9 568 327
Summa materiella anläggningstillgångar		9 531 043	9 568 327
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 531 043	9 568 327
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 151	0
Övriga fordringar	12	0	3 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	29 817	21 908
Summa kortfristiga fordringar		33 968	25 159
Kassa och bank			
Kassa och bank		273 629	361 794
Summa kassa och bank		273 629	361 794
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		307 597	386 953
SUMMA TILLGÅNGAR		9 838 639	9 955 279

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 889 858	8 889 858
Fond för yttre underhåll		76 200	644 850
Summa bundet eget kapital		8 966 058	9 534 708
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 291 036	-2 745 558
Årets resultat		-8 359	-1 114 127
Summa fritt eget kapital		-3 299 395	-3 859 686
SUMMA EGET KAPITAL		5 666 663	5 675 022
Avsättningar			
Avsättningar		5 472	5 472
Summa avsättningar		5 472	5 472
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	3 930 000	4 020 000
Summa långfristiga skulder		3 930 000	4 020 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		90 000	90 000
Leverantörsskulder		43 203	79 028
Skatteskulder		25 254	24 426
Övriga kortfristiga skulder		12 456	16 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	65 591	44 647
Summa kortfristiga skulder		236 504	254 785
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 838 639	9 955 279

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	361 794	440 528
Resultat efter finansiella poster	-8 359	-1 114 127
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	37 284	37 284
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	28 925	-1 076 843
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 809	16 447
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-18 281	19 802
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 835	-1 040 594
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	1 860
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-90 000	960 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-90 000	961 860
ÅRETS KASSAFLÖDE	-88 165	-78 734
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	273 629	361 794

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Flygaren 7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Balkongavgift	1 892	0
Årsavgifter, bostäder	465 177	420 672
Öres- och kronutjämning	-2	1
Övriga rörelseintäkter	-6 000	0
Summa	461 067	420 673

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktningkostnader	6 088	6 289
Hiss serviceavtal	3 554	3 554
Klottersanering	6 875	0
Mattservice	4 446	4 491
Reparation hissar	0	79 725
Städning	30 885	31 208
Trädgårdsarbete	6 618	1 084
Övriga serviceavtal	1 710	1 675
Summa	60 176	128 026

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	4 116	92 152
Summa	4 116	92 152

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Fasader renovering	0	926 738
Summa	0	926 738

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	31 199	29 930
Grovsopor, tidningar	7 351	3 475
Sophämtning	19 578	17 589
Uppvärmning	108 711	87 899
Vatten	18 766	17 873
Summa	185 604	156 765

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	20 195	20 160
Fastighetsförsäkringar	14 814	15 683
Fastighetsskatt	12 861	12 393
Kabel-TV	2 493	2 454
Övrigt	0	1 928
Summa	50 363	52 618

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Arvode ekonomisk förvaltning	26 504	25 872
Bankkostnader	4 392	21 939
Extradebitering förvaltn.	1 256	2 713
Förbrukningsinventarier	12 295	7 686
Förbrukningsmaterial	0	907
Konsultkostnader	0	1 720
Postbefordran	27	63
Revisionsarvoden	4 000	0
Serv.avg branschorg.	5 184	5 142
Tillsynsavgifter Myndigheter	0	1 770
Övriga externa kostnader	3 395	936
Summa	57 053	68 747

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Revisionsarvode	4 000	4 000
Sociala avgifter	5 638	8 156
Styrelsearvode	0	22 000
Styrelsearvoden	18 000	0
Summa	27 638	34 156

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	47 012	38 005
Övriga räntekostnader	180	309
Summa	47 192	38 314

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ack avskrivning Byggnader	-866 864	-843 068
Ack. avsk. fast.förb	-215 793	-202 305
Byggnader	4 758 223	4 758 223
Fastighetsförbättringar	269 737	269 737
Mark	5 585 740	5 585 740
Summa	9 531 043	9 568 327

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 613 700	10 613 700
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 613 700	10 613 700
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 045 373	-1 008 089
Årets avskrivning	-37 284	-37 284
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 082 657	-1 045 373
Utgående restvärde enligt plan	9 531 043	9 568 327
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 585 740</i>	<i>5 585 740</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark	16 400 000	16 400 000
Summa	25 400 000	25 400 000
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	0	76
Övriga fordringar	0	3 175
Summa	0	3 251
NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	3 092	3 061
Försäkringspremier	17 255	0
Förvaltning	6 894	6 626
Kabel-TV	625	623
Uppvärmning	0	9 723
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 951	1 875
Summa	29 817	21 908
NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	4 020 000	4 110 000
Kort del av lång skuld	-90 000	-90 000
Summa	3 930 000	4 020 000

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Swedbank	2020-03-28	1,05 %	2 200 000	2 200 000
Swedbank	2020-09-25	1,31 %	870 000	910 000
Swedbank	2020-01-28	1,44 %	950 000	1 000 000
Summa			4 020 000	4 110 000
Varav amorteras inom 12 månader			90 000	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

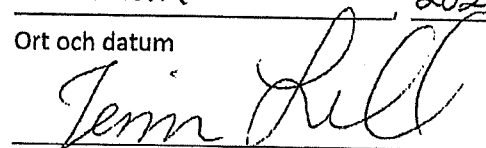
NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräkn arvode revision	4 000	0
El	2 478	2 002
Försäkringspremier	0	1 347
Förutbetalda avgifter/hyror	40 001	35 056
Uppkost fjärrvärme	10 942	0
Uppkost räntor	1 777	0
Utgiftsräntor	0	320
Vatten	3 130	2 987
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 263	2 935
Summa	65 591	44 647

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	3 218 000	3 218 000
Summa	3 218 000	3 218 000

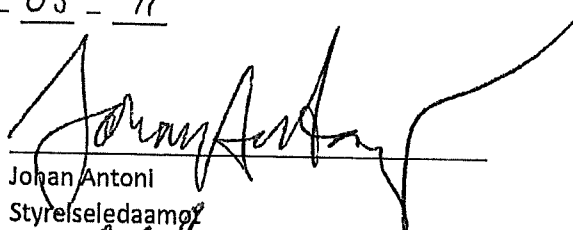
Underskrifter

Stockholm, 2021 - 05 - 11

Ort och datum




Jessica Lundahl
Styrelseledamot

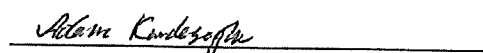


Johan Antoni
Styrelseledamot

Rickard Ymerson
Styrelseordförande


Tobias van Heesch
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 10



Adam Olofsson Kardesoglu
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Flygaren 7

Organisationsnummer 769600-0954

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och ordförandens förvaltning i Brf Flygaren 7 för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31. Det är styrelsen och ordföranden som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och ordförandens tillämpning av dem samt att bedöma betydelsefulla uppskattningar som gjorts vid upprättandet av årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller ordföranden är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller ordföranden på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att revisionen ger en rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och ordföranden ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10 maj 2021


Adam Olofsson Kardesoglu

Revisor