

Årsredovisning

BRF Flygbåten

716000-0233

Styrelsen för BRF Flygbåten får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Flygbåten registrerades 16 juli 1953. Föreningens säte är i Täby.

Sedan ordinarie årsmöte den 25 april 2019 och konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning och arbetsfördelning:

Kerstin Jansson	Ordförande
Kirsi Andersons	Vice ordförande
Johan Hugogård	Sekreterare
Percy Jansson	Ledamot
Emil Sandelius	Ledamot
Björn Eriksson	Suppleant

Vid årsstämman den 25 april beslutades följande: Johan Hugogård, Emil Sandelius och Kirsi Andersons omvaldes på 2 år. Kerstin Jansson och Percy Jansson hade ett år kvar på sina mandat som ledamöter. Björn Eriksson omvaldes som suppleant på 1 år.

Rolf Silfverskiöld omvaldes till revisor utsedd av föreningen och Christer Holmström valdes till revisorsuppleant för ett år. Extern revisor är Joakim Lindberg på Crowe Osborne AB.

Vid årsstämman omvaldes Anders Bremö till valberedningen för ett år.

Enligt styrelsens anmälan till Bolagsverkets föreningsregister tecknas föreningens firma förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har hållit 11 st ordinarie styrelsesammanträden under verksamhetsåret.

Ordförande har haft 4 st möten med Anders Bremö.

En städdag har genomförts i maj, och en städdag har genomförts i november. Arbetet omfattade sopning av asfaltsytor, krattning av våra grönytor samt nedklippning av träd och buskar. Styrelsen riktar ett stort tack till de medlemmar som bidrog i arbetet med att göra våra gemensamma ytor trevligare.

Städbolaget i Täby AB sköter trappstädning.

Gräsklippning utförs av ROFAS AB. De utför också handskottning av portar och trappor vintertid.

Avtal finns med Alltrac AB avseende vinterunderhåll.

Uppdraget att handa felanmälan har under året skötts av Anders Bremö på entreprenad via Bremö Bygg AB.

Edsbacka Redovisningsbyrå AB sköter föreningens bokföring.

Vi har avtal med störningsjouren, för att få hjälp att hantera störande boende och andra liknande problem.

Sedan 2013 har vi avtal med OwnIT AB för distribution av Kabel-TV från Canal Digital. I samband med detta har vi också avtal om installation och drift av fibernät för bredbandsdistribution. Kabel-TV levereras av Telenor.

Kommunens avtal för sophantering skötts av Ragn-Sells.

En utrensning av gamla lämnade cyklar har gjorts.

Reparation och relining av fastigheternas avloppsrör, etapp 1, under husen har utförts.

Ett kontinuerligt branskyddsarbete har upprättats enligt nya bestämmelser, vilket innefattat bl.a. brandskyddsinspektion, brandskyddsplaner, utplacering av brandvarnare, nödbelysningar mm.

En del underhåll och reparationer har gjorts på tvättstugornas utrustning.

Diverse underhåll och reparationer har skötts av medlemmar i styrelsen.

ROFAS AB har anlåtats för vissa punktinsatser på vår utemiljö.

Medlemsinformation

Föreningen har 96 st medlemmar. Under verksamhetsåret har 8 st lägenhetsöverlåtelser genomförts.

Lgh. nr	Säljare	Köpare
21	Michael Swansson & Sara Andersson	Sara & Ronja Byström
35	Katarina Andersson	Marie Sjölin
43	Andreas Gräns	Pierre Rongione
45	Madeleine Lindstein	Caroline Gustavsson
56	Ann-Charlotte & Mikaela Thambert	Ariana & Gilma Boci
57	Malin Rundqvist	Simon Ronnås
58	Magnus Gidlund	Ellen König Ekengren
71	Susanne Stadler, Therese Berg & Sandra Berg	Jo-Hanna Sintorn

Fastigheternas taxeringsvärde är 88 043 000 kronor. Föreningen består av 83 st bostadsrätter och 4 st lokaler. Fastighetsbeteckning är Flygbåten 1 m.fl. Totala lägenhetsytan är 4 922 m² och lokalerna är 655 m². Föreningen har 50 st p platser och 21 st garage. Lägenheternas förmögenhetsvärde beräknas ur föreningens samlade förmögenhet och lägenhetens andelsvärde. Dessa redovisas i en separat förteckning.



Lokaler
Föreningens hyresgäster är för närvarande:
Freja förskola
Monicas Fotvård
Kanlayas thai-massage
Anette Jansson Bought foto
Div. förråd uthyres till privatpersoner/medlemmar

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	4 725	4 724	4 721	4 708
Resultat efter finansiella poster	-386	1 326	681	490
Soliditet %	15	16	11	9

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	172 200	696 650	3 444 819	1 325 658	5 639 327
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			1 325 658	-1 325 658	0
Förändring av yttre rep fond		135 000	-135 000		0
Årets resultat				-385 931	-385 931
Belopp vid årets utgång	172 200	831 650	4 635 477	-385 931	5 253 396

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	4 635 477
Årets resultat	-385 931
Summa	4 249 546

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre reparationsfonden	193 000
Balanseras i ny räkning	4 056 546
Summa	4 249 546

Efter följande disposition kommer den yttre reparationsfonden att uppgå till 1 024 650 kr.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	4 724 686	4 724 496
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	4 724 686	4 724 496
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-3 975 200	-2 268 928
Personalkostnader	-179 176	-177 155
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-776 800	-776 800
Summa rörelsekostnader	-4 931 176	-3 222 883
Rörelseresultat	-206 490	1 501 613
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-179 441	-175 955
Summa finansiella poster	-179 441	-175 955
Resultat efter finansiella poster	-385 931	1 325 658
Resultat före skatt	-385 931	1 325 658
Årets resultat	-385 931	1 325 658

BALANSRÄKNING

1

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	29 252 213	30 020 036
Inventarier, verktyg och installationer	4	8 977	17 954
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		29 261 190	30 037 990
Summa anläggningstillgångar		29 261 190	30 037 990
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Råvaror och förnödenheter		57 155	41 954
<i>Summa varulager m.m.</i>		57 155	41 954
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 832	-
Övriga fordringar		731	13 052
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		16 563	13 052
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	5	5 819 988	5 724 203
<i>Summa kassa och bank</i>		5 819 988	5 724 203
Summa omsättningstillgångar		5 893 706	5 779 209
SUMMA TILLGÅNGAR		35 154 896	35 817 199

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	172 200	172 200
Fond för yttre underhåll	831 650	696 650
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 003 850</i>	<i>868 850</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 635 477	3 444 819
Årets resultat	-385 931	1 325 658
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>4 249 546</i>	<i>4 770 477</i>
Summa eget kapital	5 253 396	5 639 327
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	29 180 113	29 300 113
Summa långfristiga skulder	29 180 113	29 300 113
Kortfristiga skulder		
Förskott från kunder	408 393	401 014
Leverantörsskulder	140 550	301 764
Skatteskulder	9 190	12 321
Övriga skulder	96 278	94 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66 976	68 334
Summa kortfristiga skulder	721 387	877 759
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 154 896	35 817 199

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Fastigheter
Skrivs av med 2%

Uppskrivningsfonden
är färdig avskriven

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan efter stämmobeslut.

Not 2	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Redovisningstjänster	114 391	107 319
	Bränsle	280 444	361 550
	El	551 987	505 318
	Vatten	174 251	172 639
	Renhållning	101 413	96 968
	Sotning	–	7 563
	Fastighetsskötsel	309 842	287 507
	Reparation och underhåll	1 991 399	226 014
	Fastighetsskatt	144 721	135 531
	Revisionsarvode	21 125	20 375
	Försäkringar	124 412	123 515
	Konsultarvode	16 802	14 307
	Förbrukningsmaterial	1 327	1 951
	Kabel TV	105 284	102 104
	Diverse kostnader	20 439	14 395
	Brandskydds åtgärder	17 363	91 872
	Summa	3 975 200	2 268 928

Not 3	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	42 833 042	42 833 042
	Utgående anskaffningsvärden	42 833 042	42 833 042
	Ingående avskrivningar	-12 813 006	-12 045 183
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-767 823	-767 823
	Utgående avskrivningar	-13 580 829	-12 813 006

Redovisat värde **29 252 213** **30 020 036**

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	96 001	96 001
	Utgående anskaffningsvärden	96 001	96 001
	Ingående avskrivningar	-78 046	-69 069
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-8 977	-8 977
	Utgående avskrivningar	-87 023	-78 046
	Redovisat värde	8 978	17 955

Not 5	Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
	Kassa	5 188	5 649
	Bank	405 733	1 119 096
	Bank, sparkonto	5 409 067	4 599 458
	Summa	5 819 988	5 724 203

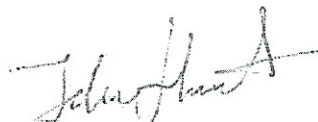
Not 6	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Företagsinteckningar	36 503 500	36 503 500
	Summa ställda säkerheter	36 503 500	36 503 500

UNDERSKRIFTER

Täby 2020-03-05



Kerstin Jansson



Johan Hugogård



Percy Jansson

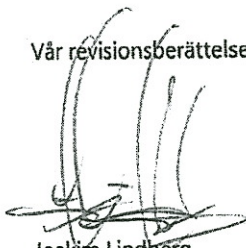


Kirsi Andersons



Emil Sandelius

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/4 - 2020



Joakim Lindberg
Auktoriserad revisor



Rolf Silfverskiöld
föreningens revisor



Crowe Osborne AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Flygbåten
Org.nr 716000-0233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Flygbåten för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 de 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. De 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

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 inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.



Crowe Osborne AB

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 Flygbåten för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 28 april 2020

Joakim Lindberg
Auktoriserad revisor

BUDGET BRF FLYGBÅTEN

	budget 2019	utfall 2019	budget 2020
INTÄKTER			
Årsavgifter	4 156 896,00	4 156 896,00	4 156 896,00
Lokaler	375 000,00	375 360,00	375 000,00
Parkering	173 000,00	173 210,00	173 000,00
Öriga intäkter så som överlåtelse el.			
Pantförskrivningar	20 000,00	19 222,00	20 000,00
Summa intäkter	4 724 896,00	4 724 688,00	4 724 896,00
KOSTNADER			
Fastighetsskötsel	-340 000,00	-309 842,00	-275 000,00
Redovisningstjänster	-116 000,00	-114 391,00	-116 000,00
Arvode styrelse	-145 000,00	-147 900,00	-160 000,00
Arvode revision	-21 000,00	-21 125,00	-21 000,00
Sociala avgifter	-32 500,00	-31 276,00	-35 000,00
Bränsle	-350 000,00	-280 444,00	-320 000,00
Vatten	-220 000,00	-174 251,00	-200 000,00
El	-600 000,00	-551 987,00	-600 000,00
Renhållning	-110 000,00	-101 413,00	-110 000,00
Sotning	-7 000,00	0,00	-10 000,00
Diverse kostnader (tele, förbrukmat. mm)	-30 000,00	-21 766,00	-25 000,00
Kabel TV	-110 000,00	-105 284,00	-110 000,00
Försäkring (inkl ny försäkring värmepump)	-140 000,00	-124 412,00	-135 000,00
Övriga externa tjänster	-25 000,00	-16 802,00	-25 000,00
Fastighetsavgift & skatt	-135 000,00	-144 721,00	-145 000,00
Reparationer och underhåll	-1 500 000,00	-1 991 399,00	-1 800 000,00
Brandskydds åtgärder	-30 000,00	-17 363,00	-10 000,00
Öresutjämning	0,00	-2,00	
Summa kostnader	-3 911 500,00	-4 154 378,00	-4 097 000,00
Resultat efter underhållskostnader	813 396,00	570 310,00	627 896,00
Avskrivningar	-776 800,00	-776 800,00	-776 800,00
Finansiella intäkter och kostnader	-230 000,00	-179 441,00	-179 400,00
Resultat före skatt	-193 404,00	-385 931,00	-328 304,00
Ställig inkomst skatt 26,3%	0,00	0,00	0,00
Resultat efter skatt	-193 404,00	-385 931,00	-328 304,00