

Årsredovisning för

# **Brf Flygplansfabriken**

769617-1052

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-4         |
| Resultaträkning              | 5           |
| Balansräkning                | 6-7         |
| Kassaflödesanalys            | 8           |
| Tilläggsupplysningar         | 9-12        |
| Underskrifter                | 13          |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Flygplansfabriken, 769617-1052 får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen bildades 2007. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-09.

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

#### **Fastigheter**

Föreningen äger fastigheten Tvåflingan 12 i Stockholms kommun. På föreningens mark finns ett flerbostadshus om 6 våningar samt en terrassvåning, på adress Tellusborgsvägen 94.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Bostadsrätterna. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### **Fastighetens ytor**

Bostadsytan uppgår till: 2 980 kvm. Markareal: 1 419 kvm.

#### *Lägenhetsfördelning*

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| 1 rum och kök                  | 6 lägenheter         |
| 2 rum och kök                  | 67 lägenheter        |
| <b>Totalt antal lägenheter</b> | <b>73 lägenheter</b> |

Alla lägenheter har balkong alternativt uteplats.

Föreningen har 21 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmarna, max en parkeringsplats per bostadsrättslägenhet.

#### **Fastighetens tekniska status**

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningen planerar att se över och eventuellt renovera utomhusmiljön på fastighetens framsida/intill entrén för den är i behov av förbättring och behöver bli snyggare samt lägga

grunden för en framtida hållbar utomhusmiljö.

#### **Förvaltningsavtal**

|                                    |                               |
|------------------------------------|-------------------------------|
| Fastighetsskötsel                  | Habitek AB                    |
| Städtjänster                       | G.G.C Scandinavia AB          |
| Snöskottning och vinterväghållning | Nicator AB, del av Habitek AB |
| Ekonomisk förvaltning              | Brf Ekonomen i Stockholm AB   |
| Avfallshantering                   | Stockholm Vatten Avfall AB    |

Utöver ovan finns avtal för olika underhållsuppdrag för hissar, ventilation & värme, sophantering mm.

#### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 88 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 12 st. Antalet medlemmar som utträtt är 13 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 87 st. Under året har 10 överlåtelse skett föregående år var det 15 st.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f. n. 1 183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f. n. 473 kr.

#### **Styrelse**

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2019-06-19 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Jesper Persson  | Ordförande      |
| Malin Forsberg  | Vice ordförande |
| Johanna Nilsson | Ledamot         |
| Quang Vu        | Ledamot         |
| Ramin Navaee    | Suppleant       |
| Albin Ullmark   | Suppleant       |

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 9 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens ledamöter, av två ledamöter i förening.

#### **Revisorer**

Ordinarie revisor, auktoriserade revisorn Ole Deurell, Parameter Revision AB.

#### **Valberedning**

Ingen valberedning utsågs på stämman.

#### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Under året har föreningen i enlighet med beslut som togs av medlemmarna på årsstämman tecknat ett gemensamt internetabonnemang för alla medlemmars räkning med internetleverantören Bahnhof AB. Det innebär att internet levereras till varje lägenhet med en hastighet på 1000/1000 Mbit/sekund från och med december 2019. Avgiften för internet faktureras månadsvis till varje medlem tillsammans med månadsavgiften. Genom att

föreningen tecknat ett gemensamt avtal kommer avgiften för internet per hushåll att bli väsentligt lägre.

Under året har styrelsen också gjort en generell översyn av gemensamma utrymmen. Lägenhetsförråd har inventerats och märkts upp med lägenhetsnummer för enklare administration i samband med lägenhetsöverlåtelser. Vi har också skänkt överblivna cyklar i cykelförrådet till Erikshjälpen för att skapa mer plats.

I slutet av 2019 gjorde Miljöförvaltningen en fastighetsägartillsyn av föreningen med gott resultat. Det uppdagades dock att energideklaration saknas sedan fastigheten färdigställdes 2015, vilket kommer att åtgärdas snarast.

Styrelsen har initierat en process för garantibesiktning av fastigheten av en oberoende besiktningsman, då den 5-åriga garantiperioden hos byggnadsentreprenören SSM går ut under 2020. Besiktningen kommer att genomföras under första halvåret 2020.

### **Ekonomi**

Styrelsens fortsatta arbete för en god ekonomi är beroende av hur marknadsräntorna utvecklas samt hur styrelsen klarar av att anpassa årsavgifterna för driftandelstalet till de rådande driftskostnaderna och till att skapa förutsättning för finansiering av de framtida underhållsåtgärderna som kommer att uppstå efterhand fastigheten förslits.

Föreningen behöver inte ta ut avgift för att fullt ut täcka upp för den ökade avskrivningen i förhållande till ekonomiska plan. Föreningen behöver ta ut årsavgift för att kunna betala sina löpande räkningar och för att kunna göra en avsättning för framtida underhållskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte likviditeten.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det likviditetöverskott som föreningen får in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

### **Årsavgifter**

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2020 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 2,0 %. Årsavgifterna har i genomsnitt uppgått till 699 kr/kvm under 2019.

Ingen höjning av hyran har gjorts för parkeringsplatser.

### **Not Eget kapital**

|  | <i>Medlems-<br/>insatser</i> | <i>Fond för<br/>yttre underhåll</i> | <i>Fritt eget<br/>kapital</i> |
|--|------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| Vid årets början                       | 133 640 000                  |                                     | 963 810                       |
| <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i> |                              |                                     |                               |
| Årets resultat                         |                              |                                     | 182 297                       |
| <b>Vid årets slut</b>                  | <b>133 640 000</b>           |                                     | <b>1 146 107</b>              |

## Ekonomisk översikt

|  | Belopp i kr |           |           |
|--|-------------|-----------|-----------|
|  | 2019        | 2017/2018 | 2016/2017 |
|  |             | 18 mån.   |           |
| Årsavgift bostadsrätter, kr/kvm        | 699         | 699       | 699       |
| Sparande, kr/kvm *                     | 271         | 288       | 295       |
| Driftkostnader/kvm                     | 257         | 243       | 221       |
| Fastighetsel, kr/kvm                   | 31          | 31        | 30        |
| Uppvärmning, kr/kvm                    | 76          | 68        | 74        |
| Vatten, kr/kvm                         | 30          | 31        | 30        |
| Avskrivning, kr/kvm                    | 179         | 179       | 179       |
| Räntekostnader, kr/kvm                 | 185         | 165       | 189       |
| Låneskuld/kvm                          | 12 967      | 13 037    | 13 012    |
| Genomsnittlig låneränta, %             | 1,42 %      | 1,44 %    | 1,44 %    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 285       | 3 427     | 2 228     |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 182         | 519       | 345       |
| Soliditet, %                           | 78          | 78        | 77        |

\*Sparande = Kassaflöde från den löpande verksamheten/kvm BOA. Sparandet behövs för att klara framtida investeringsbehov, reinvesteringar eller extraordinära kostnadsökningar

## Resultatdisposition

|   | Belopp i kr      |
|---|------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: |                  |
| balanserat resultat                                   | 963 810          |
| årets resultat  | 182 297          |
| <b>Totalt</b>   | <b>1 146 107</b> |
| disponeras för  |                  |
| balanseras i ny räkning                               | 1 146 107        |
| <b>Summa</b>  | <b>1 146 107</b> |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                 | <i>Not</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> | <i>2017-07-01-<br/>2018-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                             |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                    | 2          | 2 285 303                         | 3 426 872                         |
| Övriga rörelseintäkter                             | 3          | 13 130                            | 36 541                            |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b> |            | <b>2 298 433</b>                  | <b>3 463 413</b>                  |
| <b>Driftkostnader</b>                              |            |                                   |                                   |
| Driftkostnader                                     | 4          | -776 237                          | -1 087 384                        |
| Övriga förvaltningskostnader                       | 5          | -166 499                          | -264 614                          |
| Personalkostnader                                  | 6          | -88 311                           | -53 844                           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar    | 7          | -533 393                          | -800 087                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |            | <b>-1 564 440</b>                 | <b>-2 205 929</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                             |            | <b>733 993</b>                    | <b>1 257 484</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                          |            |                                   |                                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |            | -551 696                          | -738 052                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |            | <b>-551 696</b>                   | <b>-738 052</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>           |            | <b>182 297</b>                    | <b>519 432</b>                    |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                       |            |                                   |                                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                         |            | <b>182 297</b>                    | <b>519 432</b>                    |
| <b>Skatter</b>                                     |            |                                   |                                   |
| <b>Årets resultat</b>                              |            | <b>182 297</b>                    | <b>519 432</b>                    |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i>  | <i>2018-12-31</i>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | 8          | 170 758 475        | 171 291 868        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>170 758 475</b> | <b>171 291 868</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>170 758 475</b> | <b>171 291 868</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                    |                    |
| Kundfordringar                                 |            | 10 215             | 14 994             |
| Övriga fordringar                              |            | 2 652              | 2 755              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 9          | 74 479             | 50 169             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>87 346</b>      | <b>67 918</b>      |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                 |            | 3 178 598          | 2 592 192          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>3 178 598</b>   | <b>2 592 192</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>3 265 944</b>   | <b>2 660 110</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>174 024 419</b> | <b>173 951 978</b> |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i>  | <i>2018-12-31</i>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Inbetalda medlemsinsatser                    |            | 133 640 000        | 133 640 000        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>133 640 000</b> | <b>133 640 000</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | 963 810            | 444 378            |
| Årets resultat                               |            | 182 297            | 519 432            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>1 146 107</b>   | <b>963 810</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>134 786 107</b> | <b>134 603 810</b> |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10         | 38 412 229         | 38 701 109         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>38 412 229</b>  | <b>38 701 109</b>  |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10         | 229 360            | 150 000            |
| Förskott från kunder                         |            | 293                | 293                |
| Leverantörsskulder                           |            | 130 964            | 100 176            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11         | 465 466            | 396 590            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>826 083</b>     | <b>647 059</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>174 024 419</b> | <b>173 951 978</b> |



## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> | <i>2017-07-01-<br/>2018-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster  | 182 297                           | 519 432                           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                             | 533 393                           | 800 087                           |
|  | <u>715 690</u>                    | <u>1 319 519</u>                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                      | <b>715 690</b>                    | <b>1 319 519</b>                  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                 |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar   | -19 428                           | 116 257                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder  | 99 664                            | -146 401                          |
|  | <u>795 926</u>                    | <u>1 289 375</u>                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b> | <b>795 926</b>                    | <b>1 289 375</b>                  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>  |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                      |                                   |                                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>   |                                   |                                   |
| Upptagna lån   | -                                 | -                                 |
| Amortering av låneskulder  | -209 520                          | -225 000                          |
|  | <u>-209 520</u>                   | <u>-225 000</u>                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                     | <b>-209 520</b>                   | <b>-225 000</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>586 406</b>                    | <b>1 064 375</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>  | <b>2 592 192</b>                  | <b>1 527 817</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>3 178 598</b>                  | <b>2 592 192</b>                  |

## **Tilläggsupplysningar**

### **Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2-reglerna). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### **Definition av nyckeltal**

#### **Soliditet**

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

#### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### **Resultat efter finansiella poster**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar sker enligt en 200-årig linjär plan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 50 år.

### **Fond för yttre underhåll**

Avsättning till yttre underhållsfond görs i enlighet med stadgarna.

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### **Pågående ombyggnad**

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts.

### **Inkomst- och fastighetsskatt**

#### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

### Uppskjuten skatt

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 13 104 519 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

### Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2015. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2016 till och med 2031.

### Not 2 Nettoomsättning

|   | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2017-07-01-<br>2018-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder                        | 2 083 020                 | 3 124 530                 |
| Hysesintäkter, parkeringsplatser            | 177 055                   | 294 427                   |
| Administrationsintäkt andrahandsuthyrningar | 25 228                    | 7 915                     |
|   | <b>2 285 303</b>          | <b>3 426 872</b>          |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                    | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2017-07-01-<br>2018-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Överlåtelse-/pantsettningsavgifter | 10 405                    | 29 985                    |
| Övriga intäkter                    | 2 725                     | 6 556                     |
| <b>Summa</b>                       | <b>13 130</b>             | <b>36 541</b>             |

### Not 4 Driftkostnader

|  | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2017-07-01-<br>2018-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel | 57 799                    | 101 559                   |
| Snöröjning/sandning                    | 54 331                    | 86 400                    |
| Städning                               | 76 345                    | 53 289                    |
| Övriga fastighetstjänster              | 17 816                    | 27 371                    |
| Reparationer och underhåll             | 21 213                    | 78 048                    |
| Fastighetsel                           | 93 332                    | 138 652                   |
| Fjärrvärme                             | 227 149                   | 302 551                   |
| Vatten                                 | 89 122                    | 139 341                   |
| Avfallshantering                       | 24 887                    | 39 413                    |
| Fastighetsförsäkring                   | 58 593                    | 65 141                    |
| Arrendeavgift                          | 55 650                    | 55 619                    |
|  | <b>776 237</b>            | <b>1 087 384</b>          |

## Not 5 Övriga förvaltningskostnader

|  | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2017-07-01-<br>2018-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Revision   | 20 891                    | 23 061                    |
| Ekonomisk förvaltning                                  | 111 002                   | 167 907                   |
| Adm avgifter för Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter mm | 14 133                    | 47 206                    |
| Bankkostnader  | 5 511                     | 7 466                     |
| Övriga förvaltningskostnader                           | 14 962                    | 18 974                    |
|  | <b>166 499</b>            | <b>264 614</b>            |

## Not 6 Styrelse- och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under verksamhetsåret. Redovisade kostnader avser utbetalda styrelsearvoden.

## Not 7 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

|              | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2017-07-01-<br>2018-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader    | 533 393                   | 800 087                   |
| <b>Summa</b> | <b>533 393</b>            | <b>800 087</b>            |

## Not 8 Byggnader och mark

|   | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                    |                    |
| -Vid årets början                       | 172 803 609        | 172 803 609        |
|   | <b>172 803 609</b> | <b>172 803 609</b> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                    |                    |
| -Vid årets början                       | -1 511 741         | -711 654           |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -533 393           | -800 087           |
|   | <b>-2 045 134</b>  | <b>-1 511 741</b>  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>170 758 475</b> | <b>171 291 868</b> |
| Taxeringsvärde byggnader:               | 58 000 000         | 49 000 000         |
| Taxeringsvärde mark:                    | 29 000 000         | 19 400 000         |
| <b>Vid årets slut</b>                   | <b>87 000 000</b>  | <b>68 400 000</b>  |

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med

13 104 519 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|  | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkring                   | 21 667        | 15 258        |
| Ekonomisk förvaltning                  | 22 875        | 22 513        |
| Övriga köpta fastighetsskötseltjänster | 23 357        | 5 938         |
| Föreningsavgifter                      | 6 580         | 6 460         |
|  | <b>74 479</b> | <b>50 169</b> |

**Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Handelsbanken, byggkreditiv                      |                   | -                 |
| Stadshypotek, 165111 ränta 1,15 % ffd 2022-03-01 | 12 838 980        | 12 948 500        |
| Stadshypotek, 926332 ränta 1,39 % ffd 2020-03-01 | 12 898 500        | 12 948 500        |
| Stadshypotek, 926333 ränta 1,72 % ffd 2021-03-01 | 12 904 109        | 12 954 109        |
|  | <b>38 641 589</b> | <b>38 851 109</b> |
| -varav kortfristig del                           | -229 360          | -150 000          |
| <b>Bokfört värde vid årets slut</b>              | <b>38 412 229</b> | <b>38 701 109</b> |

Av föreningens lån förfaller 12 898 500 kr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet om föreningen inte säger upp det. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

**Ställda säkerheter**

|  | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| <b>Fastighetsinteckning</b>  | <b>39 586 000</b> | <b>39 586 000</b> |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>  | <b>39 586 000</b> | <b>39 586 000</b> |

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Fjärrvärme                      | 29 361         | 26 918         |
| El                              | 25 219         | 31 623         |
| Vatten                          | 14 889         | -              |
| Fastighetsskötsel               | 5 563          | 3 725          |
| Avfallshantering                | 5 102          | 4 307          |
| Snöröjning                      | -              | 6 308          |
| Revision                        | 20 000         | 20 000         |
| Kostnadsränder                  | 45 741         | 46 516         |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 208 322        | 194 531        |
| Övriga upplupna kostnader       | 111 269        | 62 662         |
|                                 | <b>465 466</b> | <b>396 590</b> |

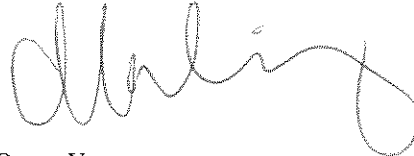
## Underskrifter

Hägersten 2020- 03 - 20

Jesper Persson  
Styrelseordförande



Malin Forsberg



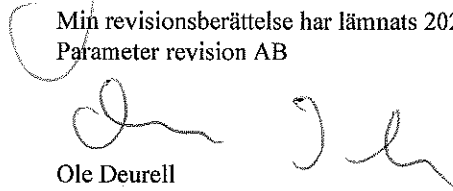
Johanna Nilsson



Quang Vu



Min revisionsberättelse har lämnats 2020- 03 - 20  
Parameter revision AB



Ole Deurell  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Flygplansfabriken  
Org.nr. 769617-1052

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flygplansfabriken för år 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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 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 Flygplansfabriken för år 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 fortlopande 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.

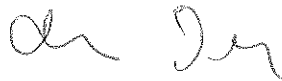
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 20 mars 2020



Ole Deurell

Auktoriserad revisor