

Årsredovisning för

Brf Flygplansfabriken

769617-1052

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

Innehållsförteckning:	Sida
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 Tvålfvingan 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
Totalt antal lägenheter	73 lägenheter

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
Städtjänster
Snöskottning och vinterväghållning
Ekonomisk förvaltning
Avfallshantering

Habitek AB
G.G.C Scandinavia AB
Nicator AB, del av Habitek AB
Brf Ekonomen i Stockholm AB
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 HÄNDELSE 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 lägenhetsöverlåtelse. 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.

Ekonomisk översikt

	2019	2017/2018	Belopp i kr 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

Not Eget kapital

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

Resultatdisposition

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

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- 2019-12-31</i>	<i>2017-07-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 285 303	3 426 872
Övriga rörelseintäkter	3	13 130	36 541
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 298 433	3 463 413
Driftkostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-1 564 440	-2 205 929
Rörelseresultat		733 993	1 257 484
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-551 696	-738 052
Summa finansiella poster		-551 696	-738 052
Resultat efter finansiella poster		182 297	519 432
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		182 297	519 432
Skatter			
Årets resultat		182 297	519 432

Balansräkning

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

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda medlemsinsatser		133 640 000	133 640 000
Summa bundet eget kapital		133 640 000	133 640 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		963 810	444 378
Årets resultat		182 297	519 432
Summa fritt eget kapital		1 146 107	963 810
Summa eget kapital		134 786 107	134 603 810
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	38 412 229	38 701 109
Summa långfristiga skulder		38 412 229	38 701 109
<i>Kortfristiga skulder</i>			
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
Summa kortfristiga skulder		826 083	647 059
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		174 024 419	173 951 978

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2017-07-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
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>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	715 690	1 319 519
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-19 428	116 257
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	99 664	-146 401
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	795 926	1 289 375
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-209 520	-225 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-209 520	-225 000
Årets kassaflöde	586 406	1 064 375
Likvida medel vid årets början	2 592 192	1 527 817
Likvida medel vid årets slut	3 178 598	2 592 192

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 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 huvudentäkter, 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 ränteintäkter 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- 2019-12-31	2017-07-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 083 020	3 124 530
Hysesintäkter, parkeringsplatser	177 055	294 427
Administrationsintäkt andrahandsuthyrningar	25 228	7 915
	2 285 303	3 426 872

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2017-07-01- 2018-12-31
Överlåtelse-/pantsättningsavgifter	10 405	29 985
Övriga intäkter	2 725	6 556
Summa	13 130	36 541

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2017-07-01- 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
	776 237	1 087 384

Not 5 Övriga förvaltningskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2017-07-01- 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
	166 499	264 614

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- 2019-12-31	2017-07-01- 2018-12-31
Byggnader	533 393	800 087
Summa	533 393	800 087

Not 8 Byggnader och mark

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

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
	74 479	50 169

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
	<u>38 641 589</u>	<u>38 851 109</u>
-varav kortfristig del	-229 360	-150 000
Bokfört värde vid årets slut	38 412 229	38 701 109

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>		
Fastighetsinteckning	<u>39 586 000</u>	<u>39 586 000</u>
Summa ställda säkerheter	39 586 000	39 586 000

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
Kostnadsräntor	45 741	46 516
Förutbetalda avgifter och hyror	208 322	194 531
Övriga upplupna kostnader	<u>111 269</u>	<u>62 662</u>
	465 466	396 590

Underskrifter

Hägersten 2020-

Jesper Persson
Styrelseordförande

Malin Forsberg

Johanna Nilsson

Quang Vu

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-
Parameter revision AB

Ole Deurell
Auktoriserad revisor