

Årsredovisning 2020

Brf Flygvärdinnan 1

Org nr 769619-3346



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Flygvärdinnan 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 31 juli 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Flygvärdinnan 1 i Stockholms kommun den 18 juni 2010.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus i 3-5 våningar med totalt 90 bostadsrätter samt 23 hyresrätter. Den totala boytan är 7 925 kvm, varav bostadsrättsyta 6278 kvm, och lokalytan 2 054 kvm. Lokalytan avser ett garage som föreningen sedan april 2019 tagit över förvaltningen av, med hjälp av Aimo Park AB.

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök
55 st	2 rum och kök
14 st	3 rum och kök
39 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fastbelopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgifter som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 135 781 000 kr, varav byggnadsvärdet är 76 818 000 kr och markvärdet 58 963 000 kr. Värdeår är 1986.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2021-12-31.

Teknisk förvaltning

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Borg & Merio Fastighetsförvaltning AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 18 maj 2010.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 734 kr/kvm bostadsrättsyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker i enlighet med föreningens underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 10 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jan Henriksson	ordförande
	Seija Hiltunen	kassör
	Lena Boman	ledamot
	Marie Carlsson	ledamot
	Håkan Sjödin	ledamot

Suppleanter Anders Degerfeldt

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft xx protokollförda sammanträden.

Revisorer

Staffan Zander
Baker Tilly Mapema AB

Valberedning

Hans Söderling Sammankallande
Markus Poletti
Birgitta Löfberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsstämman hölls utomhus i juni med hänsyn till smittoläget för Covid-19 och gällande rekommendation från Folkhälsomyndigheten. Informationsmöten och öppet hus-kvällar har av samma anledning varit inställda.

En planerad underhållsåtgärd, stamspolning för rengöring av avloppsrören, har genomförts i hela fastigheten.

Trädbeskrning har gjorts på föreningens mark under hösten.

Föreningen har sedan 2020-10-01 gruppanslutning av bredband via Bahnhof för alla bostadsrätter och som frival för hyresgäster. Kostnaden för bredband har på så sätt kunnat sänkas väsentligt jämfört med att ha enskilda abonnemang.

Entrédörrarna i samtliga portar har renoverats med nya lister och avstrykare.

Verkstadslokalen har gjorts i ordning och är tillgänglig för alla boende för exempelvis snickeri och renovering av cyklar och möbler.

Sopsugen i Skarpnäcks stadsdel är i behov av omfattande renovering och är ur funktion. Frågan sköts Sopsamfällighetens styrelse och kartläggning av vad som skall göras pågår.

Omfattande renovering har gjorts under senhösten då trapphus, trappräcken samt entréer i samtliga uppgångar har målats.

Föreningen vill underlätta för boende i Brf Flygvärdinnan 1 att vara mer klimatvänliga. Det som i december 2020 planerats för och inkluderats i budgeten för 2021 är installation av fyra garage- och 1-2 gästgarageplatser för elbilsaddning. Installationerna beräknas kunna finansieras till 50% genom investeringsbidrag "Ladda bilen" från Naturvårdsverket. Eftersom det finns behov av bättre cykelförvaring kommer nya, låsbara cykelförråd att byggas på gården. Vidare kommer grovsoprummet som är den centrala platsen för källsortering att rustas upp. Föreningen har en trivsamt gård och dess fortlöpande underhåll kommer även fortsättningsvis att uppmärksammas.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 130 medlemmar. Under året har det skett 10 överlåtelser. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Vid årsskiftet fanns 23 hyreslägenheter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 044	6 979	6 655	6 702	6 650
Resultat efter finansiella poster	590	-106	-379	-1 722	-272
Soliditet (%)	56,82	56,52	53,93	48,00	47,00
Årets resultat exkl avskrivningar	1 637	941	668	-673	758
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,71	1,65	1,54	1,73	1,83
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	5 375	5 385	6 025	6 776	6 788
Fastighetens belåningsgrad (%)	41,99	42,27	45,05	56,00	55,00
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	734	730	712	710	701

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 597 500	17 300 357	813 135	-7 548 361	-106 007	57 056 624
Disposition av föregående års resultat:			357 000	-463 007	106 007	0
Årets resultat					589 926	589 926
Belopp vid årets utgång	46 597 500	17 300 357	1 170 135	-8 011 368	589 926	57 646 550

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 011 368
årets vinst	589 926
	-7 421 442

behandlas så att	
till yttre fond avsätts	357 000
ianspråkats från yttre fond	-640 653
i ny räkning överföres	-7 137 789
	-7 421 442

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 043 859	6 979 095
Övriga rörelseintäkter		65 213	47 745
Summa rörelseintäkter		7 109 072	7 026 840
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 811 992	-4 477 082
Övriga externa kostnader	4	-598 250	-531 788
Personalkostnader	5	-342 914	-340 144
Avskrivningar		-1 046 628	-1 046 628
Summa rörelsekostnader		-5 799 784	-6 395 642
Rörelseresultat		1 309 288	631 198
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 796	9 314
Räntekostnader och liknande resultatposter		-727 157	-746 519
Summa finansiella poster		-719 361	-737 205
Resultat efter finansiella poster		589 926	-106 007
Årets resultat		589 926	-106 007

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	93 769 857	94 687 798
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 648 468	1 777 156
Summa materiella anläggningstillgångar		95 418 326	96 464 954
Summa anläggningstillgångar		95 418 326	96 464 954
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		821	0
Övriga fordringar	8	2 507 004	965 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	320 026	323 294
Summa kortfristiga fordringar		2 827 851	1 289 242
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 205 161	3 196 529
Summa kassa och bank		3 205 161	3 196 529
Summa omsättningstillgångar		6 033 012	4 485 771
SUMMA TILLGÅNGAR		101 451 338	100 950 724

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		63 897 857	63 897 857
Fond för yttre underhåll		1 170 135	813 135
Summa bundet eget kapital		65 067 992	64 710 992
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 011 368	-7 548 361
Årets resultat		589 926	-106 007
Summa fritt eget kapital		-7 421 442	-7 654 368
Summa eget kapital		57 646 550	57 056 624
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	34 724 128	42 597 863
Summa långfristiga skulder		34 724 128	42 597 863
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 871 370	77 520
Leverantörsskulder		232 937	281 004
Skatteskulder		65 109	39 624
Övriga skulder		8 716	7 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	902 527	890 399
Summa kortfristiga skulder		9 080 660	1 296 238
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 451 338	100 950 724

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		589 926	-106 007
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 046 628	1 046 628
Förändring skatteskuld/fordran		25 485	24 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 662 039	965 097
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-821	50 552
Förändring av kortfristiga fordringar		895	-250 248
Förändring av leverantörsskulder		-48 066	-47 001
Förändring av kortfristiga skulder		7 807 003	240 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 421 050	958 819
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-7 873 735	-5 151 310
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-7 873 735	-5 151 310
Årets kassaflöde		1 547 315	-4 192 491
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 994 266	8 186 757
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		5 541 581	3 994 266

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	10 - 100 år
Installationer	15 - 25 år
Inventarier	5 - 20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	4 606 494	4 580 844
Hyror bostäder	1 895 230	1 867 920
Hyror lokaler	1 800	60 900
P-plats och garage	507 625	430 353
Elavgifter	0	5 778
Hyror förråd	32 710	33 300
	7 043 859	6 979 095

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	109 185	121 565
Trädgårdsskötsel	183 739	133 196
Kostnader i samband med städdagar	0	5 206
Städkostnader	178 760	196 368
Hyra av entrémattor	30 455	26 392
Snöröjning/sandning	26 760	83 337
Serviceavtal	18 550	11 432
Hisservice/besiktning	44 799	36 662
Besiktningkostnader	0	4 006
Inköp av parkeringstjänster	49 886	41 652
Gemensamhetsanläggning	331 159	242 310
Reparationer	366 967	554 153
Hissreparationer	23 355	22 806
Reparation av garage och p-plats	0	21 190
Planerat underhåll	640 653	1 017 924
Fastighetsel	383 043	485 973
Fjärrvärme	672 115	727 913

Vatten och avlopp	332 667	325 606
Avfallshantering	0	7 767
Trivselåtgärder	10 500	11 735
Försäkringskostnader	161 768	144 935
Självrisker	5 000	46 500
Kabel-tv	30 751	30 302
Bredband	89 846	44 752
Teknisk förvaltning	23 647	22 977
Bevakningskostnader	52 481	58 992
Förbrukningsinventarier	22 552	34 490
Förbrukningsmaterial	11 656	16 540
Övriga poster	11 697	400
	3 811 991	4 477 081

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetskatt	77 810	77 810
Fastighetsavgift	161 477	155 601
Telefoni	11 196	13 347
Bredband (föreningens eget)	1 428	1 309
Hemsida	1 545	1 326
Porto	770	360
Föreningsgemensamma kostnader	9 937	7 031
Revisionsarvode	27 690	26 963
Ekonomisk förvaltning	96 252	110 377
Bankkostnader	1 876	1 889
Konsultarvoden	75 695	4 564
Juridisk konsultation	57 390	36 900
Upprättande av energideklaration	0	14 188
Medlems-/föreningsavgifter	5 149	5 142
Serviceavgift till branschorgan	0	8 500
Övriga poster	70 035	66 482
	598 250	531 789

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	279 001	280 000
Sociala avgifter	63 913	60 144
	342 914	340 144

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 959 164	102 959 164
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 959 164	102 959 164
Ingående avskrivningar	-8 271 366	-7 353 425
Årets avskrivningar	-917 941	-917 941
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 189 307	-8 271 366
Utgående redovisat värde	93 769 857	94 687 798
Taxeringsvärden byggnader	76 818 000	76 818 000
Taxeringsvärden mark	58 963 000	58 963 000
	135 781 000	135 781 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 597 715	2 597 715
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 597 715	2 597 715
Ingående avskrivningar	-820 559	-691 872
Årets avskrivningar	-128 687	-128 687
Utgående ackumulerade avskrivningar	-949 246	-820 559
Utgående redovisat värde	1 648 469	1 777 156

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	32 170	32 170
Avräkningskonto förvaltare	2 336 420	797 738
Aimo Park	138 414	136 040
	2 507 004	965 948

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	116 827	102 943
Bredband	32 837	11 188
Kabel-TV	7 711	7 687
Gemensamhetsanläggning	70 674	109 040
Fastighetsskötsel	33 212	26 757
Teknisk förvaltning	0	5 828
Bevakningskostnader	34 474	33 925
Ekonomisk förvaltning	24 063	24 063
Aimo Park parkeringstjänster	0	1 744
Bredband ComHem	119	119
Förutbetalda räntekostnader	109	0
	320 026	323 294

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	0,88	2021-03-22	7 820 620	7 853 626
SBAB	1,91	2022-03-18	19 774 878	19 821 757
SBAB	1,75	2022-05-20	15 000 000	15 000 000
Kortfristig del av lån			-7 871 370	-77 520
			34 724 128	42 597 863

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 50 750 kr

Lån som förfaller inom ett år: 7 820 620 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	0	264
Styrelsearvoden	140 000	140 000
Sociala avgifter	43 988	43 988
Revision	23 000	23 000
Fastighetsel	48 857	43 925
Fjärrvärme	81 292	91 871
Trädgårdsskötsel	4 000	0
Vatten- och avlopp	28 546	27 541
Reparationer	0	26 740
Förutbetalda avgifter och hyror	530 247	490 693
Telefoni	933	933
Avfallshantering	0	1 444
Hyra av entrémattor	1 664	0
	902 527	890 399

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	69 100 000	69 100 000
	69 100 000	69 100 000

Stockholm

Håkan Sjödin

Jan Henriksson

Seija Hiltunen

Lena Boman

Marie Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Staffan Zander
Auktoriserad revisor