

Årsredovisning 2020

Brf Flyga

Org nr 769631-8356

fastum

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 Bostadsrättsföreningen Flyga, med säte i Järfälla kommun, 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). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 21 januari 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 8 mars 2016.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 oktober 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Barkarby 2:48 i Järfälla kommun.

Föreningens byggnader färdigställdes år 2018 och består av två flerfamiljshus med 87 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är ca 4 835 kvm. Föreningen har 47 garageplatser i gemensamhetsanläggning. Vid räkenskapsårets slut var alla bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
46 st	2 rum och kök
27 st	3 rum och kök
<u>10 st</u>	4 rum och kök
87 st	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd på en slutbesiktning den 14 januari 2019. Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställas inom två år från godkänd entreprenad.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning, Järfälla Barkarby GA:23 tillsammans med fastigheterna Barkarby 2:47 och Barkarby 2:49 avseende gård, garage och miljöhus. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning. Föreningens andel är 87/252.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Sweax AB.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Juha Siekkinen	Ordförande
	Damla Göksen	
	Karina Bernedo Grados	
	Alexandra Casquilho	
	Elie Hido	

Suppleanter	Celine Weimer
	Ricardo Antunes
	Kamran Hawaz Ali
	Fatima Beomidhagh

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 (24) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid ordinarie stämma 2020 valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande	Styrelsen
	Jonas Bengtsson

Revisorer

Ordinarie:

Clas Niklasson - Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Suppleant:

Örjan Karlsson - Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Arvoden

Ordinarie stämma beslutade att styrelsearvodet skall vara två prisbasbelopp exklusive sociala avgifter från ordinarie stämma 2020 till ordinarie stämma 2021.

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Ersättning till föreningens revisor blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Första årets avsättning sker enligt ekonomisk plan.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats och registrerades av Bolagsverket den 16 augusti 2018.

Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 17 augusti 2018.

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. Vid andrahandsupplåtelse kommer avgift tas ut enligt föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret 2018 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från år ett och är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året, Covid-19 har ej haft någon påverkan på verksamheten.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	111	91
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	28	24
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-15</u>	<u>-4</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	124	111

Under året har 14 (17) bostadsrätter överlåtit.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgift = 3,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis.

Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

Flerårsöversikt	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	4 064	3 006	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 419	-879	0
Resultat exkl avskrivningar, tkr	1 205	1 089	0
Soliditet, %	74,6	74,5	33,4
Fastighetslån per kvm, kr	14 656	14 811	0
Årsavgifter per kvm, kr	714	533	0

År 2019 speglar resultatet perioden efter avräkning, från den 1 april till den 31 december 2019.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar.

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	213 225 000	30 600	0	-879 452	212 376 148
Disposition av föregående års resultat:		108 788	-988 240	879 452	0
Årets resultat				-1 419 241	-1 419 241
Belopp vid årets utgång	213 225 000	139 388	-988 240	-1 419 241	210 956 907

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-988 240
årets förlust	-1 419 241
	-2 407 481
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	108 788
i ny räkning överföres	-2 516 269
	-2 407 481

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	4 063 604	3 005 940
Övriga rörelseintäkter		1 750	0
Summa rörelseintäkter		4 065 354	3 005 940
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 505 450	-1 001 710
Övriga externa kostnader	4	-153 439	-83 729
Personalkostnader	5	-177 387	-71 250
Avskrivningar		-2 624 666	-1 968 503
Summa rörelsekostnader		-4 460 942	-3 125 192
Rörelseresultat		-395 588	-119 252
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 023 653	-760 200
Summa finansiella poster		-1 023 653	-760 200
Resultat efter finansiella poster		-1 419 241	-879 452
Årets resultat		-1 419 241	-879 452

År 2019 speglar resultatet perioden efter avräkning, från den 1 april till den 31 december 2019.

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	280 715 036	283 339 702
Summa materiella anläggningstillgångar		280 715 036	283 339 702
Summa anläggningstillgångar		280 715 036	283 339 702
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos entreprenör		0	24 376
Avräkningskonto förvaltare		1 946 562	1 512 577
Övriga fordringar		14 306	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	97 926	46 373
Summa kortfristiga fordringar		2 058 794	1 583 326
Summa omsättningstillgångar		2 058 794	1 583 326
SUMMA TILLGÅNGAR		282 773 830	284 923 028

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		213 189 258	213 225 000
Fond för yttre underhåll		139 388	30 600
Summa bundet eget kapital		213 328 646	213 255 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-988 240	0
Årets resultat		-1 419 241	-879 452
Summa fritt eget kapital		-2 407 481	-879 452
Summa eget kapital		210 921 165	212 376 148
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	52 504 904	70 860 705
Summa långfristiga skulder		52 504 904	70 860 705
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	18 355 801	750 000
Leverantörsskulder		152 927	115 799
Skatteskulder		7 780	3 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	831 253	816 486
Summa kortfristiga skulder		19 347 761	1 686 175
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		282 773 830	284 923 028

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 419 241	-879 452
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 733 454	1 999 103
Förändring skatteskuld/fordran		3 890	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 318 103	1 119 651
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-41 484	-70 749
Förändring av leverantörsskulder		37 128	-8 130 449
Förändring av kortfristiga skulder		-129 762	665 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 183 985	-6 415 727
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-8 825 455
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-8 825 455
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		0	75 906 500
Förändring av långfristiga skulder		-750 000	-194 058 153
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-750 000	-118 151 653
Årets kassaflöde		433 985	-133 392 835
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 512 577	134 905 412
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 946 562	1 512 577

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 april 2019.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande	120 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 451 030	2 578 258
Hysesintäkter, garage	494 341	323 943
Hysesintäkter, förråd	13 500	16 200
Kabel-TV och bredband	92 185	68 904
Outhyrda garage och p-platser	-900	0
Avgift andrahandsupplåtelse	13 407	18 600
Öres- och kronutjämning	41	35
	4 063 604	3 005 940

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	398 480	50 832
Trädgårdsskötsel	0	190 000
Städkostnader	0	16 694
Hyra av entrémattor	12 187	7 487
Snöröjning/sandning	10 115	0
Hisservice/besiktning	62 206	27 431
Besiktningkostnader	3 000	0
Gemensamhetsanläggning	79 413	29 696
Reparationer	64 631	55 752
Hissreparationer	31 565	13 630
Planerat underhåll	0	21 675
Fastighetsel	146 834	123 266
Uppvärmning	277 796	158 051
Vatten och avlopp	140 510	105 459
Avfallshantering	105 570	70 448
Försäkringskostnader	60 554	36 132
Kabel-tv	91 742	68 583
Förbrukningsinventarier	14 055	23 431
Förbrukningsmaterial	1 549	3 143
Bevakn.kostn utryckning/jour	5 243	0
	1 505 450	1 001 710

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	3 890	2 918
Hemsida	1 971	1 671
Porto	171	99
Revisionsarvode	12 500	9 041
Ekonomisk förvaltning	93 752	69 000
Övriga poster	8 719	1 000
Bygglovsavgifter	32 435	0
	153 438	83 729

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	126 473	54 250
Sociala avgifter	40 914	17 000
Utbildning	10 000	0
	177 387	71 250

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	223 532 835	0
Omklassificeringar	0	223 532 835
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	223 532 835	223 532 835
Ingående avskrivningar	-1 968 503	0
Årets avskrivningar	-2 624 666	-1 968 503
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 593 169	-1 968 503
Ingående värde mark	61 775 370	0
Omklassificeringar	0	61 775 370
Utgående redovisat värde mark	61 775 370	61 775 370
Utgående redovisat värde	280 715 036	283 339 702
Taxeringsvärden byggnader	81 389 000	81 389 000
Taxeringsvärden mark	21 000 000	21 000 000
	102 389 000	102 389 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-TV	22 957	22 935
Ekonomisk förvaltning	23 906	23 438
Försäkring	51 063	0
	97 926	46 373

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	1,19	?	18 043 301	18 043 301
SBAB	1,37	2021-03-08	17 605 801	17 855 801
SBAB	1,43	2022-03-08	17 605 801	17 855 801
SBAB	1,72	2024-03-08	17 605 802	17 855 802
Kortfristig del av långfristig skuld			-18 355 801	-750 000
			52 504 904	70 860 705

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 750 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 17 605 801 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	94 800	63 127
Sociala avgifter	30 917	19 789
Revision	12 000	12 000
Fastighetsel	18 670	20 037
Fjärrvärme	38 965	49 088
Fastighetsskötsel	30 698	6 355
Trädgårdsskötsel	0	23 750
Fastighetsförsäkring	0	10 068
Förutbetalda avgifter och hyror	605 203	612 272
	831 253	816 486

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	72 173 205	72 173 205
	72 173 205	72 173 205

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

För kommande räkenskapsår 2021 utfördes 2års besiktningen i Brf Flyga med hjälp av ikano.

Järfälla den

Juha Siekkinen
Ordförande

Damla Göksen

Karina Bernedo Grados

Alexandra Casquilho

Elie Hido

Min revisionsberättelse har lämnats

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor