

# ÅRSREDOVISNING

## Brf Flygplansfabriken

769617-1052

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31





## Innehållsförteckning;

|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| Termer i årsredovisningen ..... | 2     |
| Förvaltningsberättelse .....    | 3-7   |
| Resultaträkning .....           | 8     |
| Balansräkning.....              | 9-10  |
| Kassaflödesanalys.....          | 11    |
| Noter .....                     | 12-16 |
| Underskrifter.....              | 17    |

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

**Anläggningstillgångar** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**Omsättningstillgångar** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**Driftskostnader** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**Underhållskostnader** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**Avskrivningar** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**Fond för yttre underhåll** är en fond enligt föreningens stadgar. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll. Avsättning och uttag ur fonden för yttre underhåll görs av stämman.

**Långfristiga skulder** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**Kortfristiga skulder** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Ställda panter och säkerheter** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för att erhålla lån.

**Soliditet** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (balansomslutning).

**Revisionsberättelse** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Flygplansfabriken, 769617-1052 får härmed avge årsredovisning för 2020.

### 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 Hägersten.

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.

#### Fastighetsfakta

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.

#### Byggnad och ytor

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

#### Lägenhetsfördelning

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

Alla lägenheter har balkong, fransk balkong eller alternativt uteplats.

#### Parkering

Föreningen har 14 parkeringsplatser på egen mark samt 7 parkeringsplatser som hyrs från Brf Insteget, totalt 21 platser 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                  | Fastighetsskötsel AB            |
| Städtjänster                       | Maries Puts & Städ Fastighet AB |
| Snöskottning och vinterväghållning | Habitek Utemiljö AB             |
| Ekonomisk förvaltning              | Brf Ekonomen i Stockholm AB     |
| Avfallshantering                   | Stockholm Vatten Avfall AB      |

Utöver ovan finns avtal för olika underhållsuppdrag för hiss, ventilation, värme, el, fiberleverantör mm.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 87 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 87. Under året har 16 överlåtelser skett föregående år var det 10 st.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f n 1 190 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f n 476 kr.

## STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

### 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 2020-06-10 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

|                   |         |                 |
|-------------------|---------|-----------------|
| Jesper Persson    | Ledamot | Ordförande      |
| Malin Forsberg    | Ledamot | Vice ordförande |
| Albin Ullmark     | Ledamot | Sekreterare     |
| Fredrik Andersson | Ledamot | Kassör          |
| Quang Vu          | Ledamot |                 |

### Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

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

### Revisorer

|  |                   |
|--|-------------------|
| Auktoriserade revisorn Ole Deurell,<br>Parameter Revision AB | Ordinarie revisor |
|--|-------------------|

### Valberedning

Ramin Navaee



## **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Under föreningsåret 2020 har styrelsen genomfört en energideklaration med resultat att byggnaden energiklass är bedömd till nivå D. Under våren gjorde Ascensa Konsult AB en 5-årsbesiktning av byggnaden där även SSM var involverad i de punkterna för åtgärder.

1 juli tog Fastighetsskötsel AB över som fastighetsförvaltare. Vi har målat parkeringslinjer samt startat upp utlåning av lediga parkeringsplatser för ett fåtal dagar. Vi har i skrivande stund fyra lediga platser.

OVK - Obligatorisk Ventilations Kontroll genomfördes i november, de punkter som noterades i protokollet kommer åtgärdas i januari 2021 för att uppnå en accepterad nivå.

Trapphuset har storstädats och golven har maskinskurats, nytt städbolag sedan 1 december är Maries Puts och Städ.

Under året har grovsopshämtning anordnas två gånger, tillfällen där samtliga medlemmar har fått möjlighet att slänga bråte med allt de inte längre önskar behålla. Tillsammans har vi slängt 1260 kg. Vi fortsätter med detta under 2021, tack för att ni behåller allt i era förråd och inte ställer det i korridoren. Första tillfället blir under våren.

Vi har påbörjat arbete med att installera laddningsstolpar på parkering, tvätta fasaden samt montera en egen återvinningsstation. Detta fortsätter vi nu med under 2021.

## **Föreningens ekonomi**

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Resultatet visar, i enlighet med budget, ett underskott beroende på att föreningen tillämpar rak avskrivning. En fortsatt god ekonomi är till stor del beroende av hur marknadsräntorna utvecklas.

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 underhållsåtgärder på fastigheten och amortering på lån.

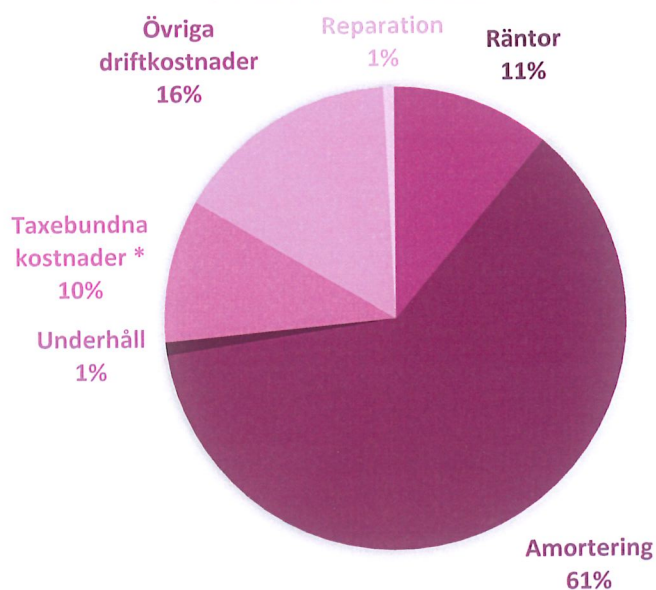
## **Årsavgifter**

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2021 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter (fg. år 2020, 2,0 %). Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 713 kr/kvm.

Ingen höjning av hyran har gjorts för parkeringsplatser.



## UTGIFTSFÖRDELNING



\* El, värme, vatten och avfallshantering

## Flerårsöversikt

|  | 2020   | 2019   | 2017/2018 | 2016/2017 |
|--|--------|--------|-----------|-----------|
|  |        |        | 18 mån.   |           |
| Årsavgift bostadsrätter, kr/kvm BOA    | 713    | 699    | 699       | 699       |
| Sparande*, kr/kvm BOA                  | 237    | 271    | 288       | 295       |
| Driftkostnader/kvm BOA                 | 326    | 257    | 243       | 221       |
| Fastighetsel, kr/kvm BOA               | 26     | 31     | 31        | 30        |
| Uppvärmning, kr/kvm BOA                | 74     | 76     | 68        | 74        |
| Vatten, kr/kvm BOA                     | 31     | 30     | 31        | 30        |
| Avskrivning, kr/kvm BOA                | 179    | 179    | 179       | 179       |
| Räntekostnader, kr/kvm BOA             | 161    | 185    | 165       | 189       |
| Låneskuld kr/kvm BOA                   | 12 085 | 12 967 | 13 037    | 13 012    |
| Genomsnittlig låneränta, %             | 1,27 % | 1,42 % | 1,44 %    | 1,44 %    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 426  | 2 285  | 3 427     | 2 228     |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 173    | 182    | 519       | 345       |
| Soliditet, %                           | 79     | 79     | 78        | 77        |

\*Sparande = Kassaflödet från den löpande verksamheten/kvm BOA. Sparandet behövs för att klara framtida underhåll och amortering på föreningens lån.



## Förändringar i eget kapital

| <i><b>Bundet eget kapital</b></i> | <i><b>Medlems<br/>insatser</b></i> | <i><b>Yttre<br/>underhållsfond</b></i> | <i><b>Fritt eget<br/>kapital</b></i> |
|-----------------------------------|------------------------------------|--|--------------------------------------|
| Belopp vid årets början           | 133 640 000                        |  | 1 146 107                            |
| Årets resultat                    |                                    |  | 173 484                              |
| <b>Belopp vid årets slut</b>      | <b>133 640 000</b>                 |  | <b>1 319 591</b>                     |

## Resultatdisposition

|   | <i><b>Belopp i kr</b></i> |
|---|---------------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: |                           |
| Balanserat resultat                                   | 1 146 107                 |
| Årets resultat  | 173 484                   |
| <b>Totalt</b>   | <b>1 319 591</b>          |
| disponeras för  |                           |
| Balanseras i ny räkning                               | 1 319 591                 |
| <b>Summa</b>  | <b>1 319 591</b>          |

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



## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 2 425 747                         | 2 285 303                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 30 870                            | 13 130                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>2 456 617</b>                  | <b>2 298 433</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Driftkostnader                                    | 4          | -972 049                          | -776 237                          |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -204 561                          | -166 499                          |
| Personalkostnader                                 | 6          | -93 242                           | -88 311                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7          | -533 393                          | -533 393                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 803 245</b>                 | <b>-1 564 440</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>653 372</b>                    | <b>733 993</b>                    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |            |                                   |                                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -479 888                          | -551 696                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-479 888</b>                   | <b>-551 696</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>173 484</b>                    | <b>182 297</b>                    |
| <b>Skatt</b>                                      |            | <b>0</b>                          | <b>0</b>                          |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>173 484</b>                    | <b>182 297</b>                    |





## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i>  | <i>2019-12-31</i>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                           | 8          | 170 225 082        | 170 758 475        |
| <b>Summa byggnader och mark</b>              |            | <b>170 225 082</b> | <b>170 758 475</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>170 225 082</b> | <b>170 758 475</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                    |                    |
| Kundfordringar                               |            | 21 438             | 10 215             |
| Övriga fordringar                            |            | 2 543              | 2 652              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9          | 85 347             | 74 479             |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>109 328</b>     | <b>87 346</b>      |
| <i>Kassa och bank</i>                        |            |                    |                    |
| Kassa och bank                               |            | 1 155 081          | 3 178 598          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                  |            | <b>1 155 081</b>   | <b>3 178 598</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>1 264 409</b>   | <b>3 265 944</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>171 489 491</b> | <b>174 024 419</b> |



## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                              | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i>  | <i>2019-12-31</i>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                 |            |                    |                    |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                      |            |                    |                    |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>               |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                 |            | 133 640 000        | 133 640 000        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                |            | <b>133 640 000</b> | <b>133 640 000</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>                |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                             |            | 1 146 107          | 963 810            |
| Årets resultat                                  |            | 173 484            | 182 297            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                 |            | <b>1 319 591</b>   | <b>1 146 107</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                       |            | <b>134 959 591</b> | <b>134 786 107</b> |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>              |            |                    |                    |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 10,13      | 22 978 760         | 25 508 120         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>               |            | <b>22 978 760</b>  | <b>25 508 120</b>  |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>              |            |                    |                    |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 11,13      | 13 033 469         | 13 133 469         |
| Förskott från kunder                            |            | 19 877             | 293                |
| Leverantörsskulder                              |            | 103 957            | 130 964            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 12         | 393 837            | 465 466            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>               |            | <b>13 551 140</b>  | <b>13 730 192</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>           |            | <b>171 489 491</b> | <b>174 024 419</b> |



## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster  | 173 484                           | 182 297                           |
| Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet                           | 533 393                           | 533 393                           |
|  | <b>706 877</b>                    | <b>715 690</b>                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                      | <b>706 877</b>                    | <b>715 690</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                 |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar   | -21 982                           | -19 428                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder  | -79 052                           | 99 664                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b> | <b>605 843</b>                    | <b>795 926</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>  |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                      |                                   |                                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>   |                                   |                                   |
| Amortering av lån  | -2 629 360                        | -209 520                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                     | <b>-2 629 360</b>                 | <b>-209 520</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>-2 023 517</b>                 | <b>586 406</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>  | <b>3 178 598</b>                  | <b>2 592 192</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>1 155 081</b>                  | <b>3 178 598</b>                  |



## **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***

Föreningen är en äkta Brf och har inga obeskattade reserver.

#### ***Nettoomsättning***

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### ***Avskrivnings principer 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 arbeten 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

|   | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder                        | 2 124 683                 | 2 083 020                 |
| Hysesintäkter, parkeringsplatser            | 166 727                   | 177 055                   |
| Bredband                                    | 72 270                    | -                         |
| Administrationsintäkt andrahandsuthyrningar | 62 067                    | 25 228                    |
| <b>Summa</b>                                | <b>2 425 747</b>          | <b>2 285 303</b>          |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                   | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Överlåtelse-/pansättningsavgifter | 19 517                    | 10 405                    |
| Övriga intäkter                   | 11 353                    | 2 725                     |
| <b>Summa</b>                      | <b>30 870</b>             | <b>13 130</b>             |

### Not 4 Driftkostnader

|  | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel | 84 840                    | 57 799                    |
| Snöröjning/sandning                    | 11 021                    | 54 331                    |
| Städning                               | 109 151                   | 76 345                    |
| Övriga fastighetstjänster              | 63 491                    | 17 816                    |
| Reparationer och underhåll             | 70 895                    | 21 213                    |
| Fastighetsel                           | 78 397                    | 93 332                    |
| Fjärrvärme                             | 219 623                   | 227 149                   |
| Vatten                                 | 93 579                    | 89 122                    |
| Avfallshantering                       | 38 738                    | 24 887                    |
| Fastighetsförsäkring                   | 69 551                    | 58 593                    |
| Arrendeavgift                          | 54 128                    | 55 650                    |
| Bredband                               | 78 635                    | -                         |
| <b>Summa</b>                           | <b>972 049</b>            | <b>776 237</b>            |



## Not 5 Övriga externa kostnader

|  | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Revision   | 20 312                    | 20 891                    |
| Ekonomisk förvaltning                                  | 108 194                   | 111 002                   |
| Adm avgifter för överlåtelse-/pantnoteringsavgifter mm | 43 120                    | 14 133                    |
| Bankkostnader  | 5 294                     | 5 511                     |
| Övriga externa kostnader                               | 27 642                    | 14 962                    |
| <b>Summa</b>   | <b>204 562</b>            | <b>166 499</b>            |

## Not 6 Anställda och personalkostnader

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

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

|                    | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader och mark | 533 393                   | 533 393                   |
| <b>Summa</b>       | <b>533 393</b>            | <b>533 393</b>            |

## Not 8 Byggnader och mark

|  | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> |                    |                    |
| -Vid årets början                      | 172 803 609        | 172 803 609        |
| <b>Vid årets slut</b>                  | <b>172 803 609</b> | <b>172 803 609</b> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>      |                    |                    |
| -Vid årets början                      | -2 045 134         | -1 511 741         |
| -Årets avskrivning                     | -533 393           | -533 393           |
| Vid årets slut                         | <b>-2 578 527</b>  | <b>-2 045 134</b>  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>170 225 082</b> | <b>170 758 475</b> |
| <i>Taxeringsvärde</i>                  |                    |                    |
| Bostäder                               | 58 000 000         | 58 000 000         |
| Mark                                   | 29 000 000         | 29 000 000         |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>            | <b>87 000 000</b>  | <b>87 000 000</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

|  | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkring                   | 23 942        | 21 667        |
| Ekonomisk förvaltning                  | 22 939        | 22 875        |
| Bredband                               | 12 090        | -             |
| Övriga köpta fastighetsskötseljänster  | 19 656        | 23 357        |
| Föreningsavgifter                      | 6 720         | 6 580         |
| <b>Redovisat värdet vid årets slut</b> | <b>85 347</b> | <b>74 479</b> |

## Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

|  | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek, 165111 ränta 1,15 % ffd 2022-03-01 | 12 709 620        | 12 838 980        |
| Stadshypotek, 253457 ränta 0,93 % ffd 2025-03-01 | 10 448 500        | 12 898 500        |
|  | 23 158 120        | 25 737 480        |
| varav kortfristig del                            | -179 360          | -229 360          |
| <b>Redovisat värdet vid årets slut</b>           | <b>22 978 760</b> | <b>25 508 120</b> |

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

## Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

|   | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen: |                   |                   |
| Stadshypotek, 926333 ränta 1,72 % ffd 2021-03-01    | 12 854 109        | 12 904 109        |
|   | 12 854 109        | 12 904 109        |
| Varav kortfristig del av långfristig skuld          | 179 360           | 229 360           |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>               | <b>13 033 469</b> | <b>13 133 469</b> |

Av föreningens lån förfaller 12 854 109 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet som tidigare om kreditgivaren inte säger upp det. I enlighet med RevU18 redovisar föreningen detta lån som kortfristigt.



## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|  | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Fjärrvärme                             | 24 975         | 29 361         |
| El                                     | 25 941         | 25 219         |
| Vatten                                 | 15 612         | 14 889         |
| Fastighetskötsel                       | -              | 5 563          |
| Avfallshantering                       | 6 759          | 5 102          |
| Städning                               | 46 651         | -              |
| Revision                               | 20 000         | 20 000         |
| Kostnadsräntor                         | 38 702         | 45 741         |
| Förutbetalda avgifter och hyror        | 215 197        | 208 322        |
| Övriga upplupna kostnader              | -              | 111 269        |
| <b>Redovisat värdet vid årets slut</b> | <b>393 837</b> | <b>465 466</b> |

## Not 13 Ställda säkerheter för skulder

|                        | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 39 586 000        | 39 586 000        |
|                        | <b>39 586 000</b> | <b>39 586 000</b> |

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.





## Underskrifter

Hägersten 2021- 04 -13

Jesper Persson  
Styrelseordförande

Malin Forsberg

Albin Ullmark

Fredrik Andersson

Quang Vu

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 04 -13  
Parameter revision AB

Ole Deurell  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flygplansfabriken för år 2020.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Flygplansfabriken för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 13 april 2021

Parameter Revision AB



Ole Deurell

Auktoriserad revisor