



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Flygsläpet

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 769608-6458

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Flygsläpet i Stockholm

Org.nr: 769608-6458

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Flygsläpet i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten Flygsläpet 1 i Stockholms kommun. Marken till fastigheterna upplåts med tomträtt, avtalet löper till 2023-10-01.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	77	6 037
Hysesrätter	8	614
Lokaler	11	1 245

Föreningens fastighet är byggd 1983-1985 värdeår 1985.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar 'Sopsug i Skarpnäck', 'Flygsläpet GA:1' för vattenförsörjning och 'Flygsläpet GA:2' för värmeförsörjning.

Föreningens andelar i anläggningarna är:

'Sopsug i Skarpnäck' 2,2%
'Flygsläpet GA:1' 41,4%
'Flygsläpet GA:2' 51,4%

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Gården har fått träd och buskar beskurna, växter har också om- och nyplanterats inom ramen för en "nollställning" av trädgården av vår nya entreprenör.

Underhåll av värmecentral vid Segelflygsgatan 10 har utförts med Energisparkonsult AB som besiktat och Kyl & Värme AB som utförare.

Taksäkerheten har förbättrats med installation av nya gångbryggor och stegar.

Bredbandet till fastigheten är uppgraderad till 250Mbit/s, nya routrar har lämnats till boende samt ett flertal fel i förbindelser mellan lägenheter och Bredbandsbolagets switchar har åtgärdats.

Byte av armaturer till LED i trapphus och vindar har skett och sker löpande allt eftersom de går sönder.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Lägenheter och lokaler	Radonmätning
2021	Tak	Reparationsarbeten på tak
2021	Gården	Införskaffande av grindar

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2014-2017	Stammar	Relining av stammar
2008-2010	Hissar	Renovering av hissar



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Flygsläpet i Stockholm

Övriga väsentliga händelser

En balkong mot Brandparken har fått omfattande skador på grund av att en lastbil med överbyggnad körde på den. Arbete med återställande/ reparation pågår.

Brf. Horisonten kopplas bort från vårt gemensamma värmesystem. Detta kommer att innebära att GA:n upplöses och nya GA skapas. Projektet drivs och bekostas av Brf. Horisonten men påverkar vår förening samt Brf. Fallsärmen.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13. Vid stämman deltog 14 medlemmar varav 14 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-05-13 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ingemar Liljestad	Ordförande
Eva Kenttä	Vice ordförande
Greger Isaksson	Sekreterare
Gertrud Selin	Kassör
Jennifer Lindqvist	HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2020-05-13 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ingemar Liljestad	Ordförande
Eva Kenttä	Vice ordförande
Greger Isaksson	Sekreterare
Gertrud Selin	Kassör
Jennifer Lindqvist	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Greger Isaksson och Gertrud Selin.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ingemar Liljestad, Eva Kenttä, Greger Isaksson och Gertrud Selin. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Hans Fäldt	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Ingemar Liljestad.

Valberedning

Valberedningen består av Åke Anderlid.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-29.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Flygläpet i Stockholm

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 106 (103) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 6 (7) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	727	697	699	699	699
Totala intäkter kr/kvm*	906	1 152	1 060	1 104	1 064
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	242	207	236	295	160
Belåning, kr/kvm	5 846	5 913	5 981	6 048	6 115
Räntekänslighet	11%	11%	11%	11%	12%
Totala driftkostnader kr/kvm*	595	840	733	735	826
Energikostnader kr/kvm*	169	183	184	167	166

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag 2020 än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.


Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler. 



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Flygsläpet i Stockholm

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 228	8 287	8 346	8 166	8 404
Resultat efter finansiella poster	620	-801	438	727	-2 450
Soliditet	38%	37%	36%	35%	34%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		8 262 244
Rörelsekostnader	-	7 123 574
Finansiella poster	-	519 062
Årets resultat		619 608
Planerat underhåll	+	433 750
Avskrivningar	+	857 346
Årets sparande		1 910 704
Årets sparande per kvm total yta		242

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 137 626	8 514 247	1 016 854	-679 440	-801 169
Reservering till fond 2020			1 285 000	-1 285 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-433 750	433 750	
Balanserad i ny räkning				-801 169	801 169
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					619 608
Belopp vid årets slut	21 137 626	8 514 247	1 868 104	-2 331 858	619 608

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-1 480 608
Årets resultat	619 608
Reservering till underhållsfond	-1 285 000
Ianspråktagande av underhållsfond	433 750
Summa till stämmans förfogande	-1 712 251

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-1 712 251
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. X

**HSB Bostadsrättsförening Flygsläpet i Stockholm**

		2020-01-01	2019-01-01
Resultaträkning		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 228 039	8 287 457
Övriga rörelseintäkter	Not 2	34 205	811 026
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-5 938 052	-8 209 433
Övriga externa kostnader	Not 4	-100 434	-131 182
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-227 743	-229 832
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-857 346	-857 660
Summa rörelsekostnader		<u>-7 123 574</u>	<u>-9 428 107</u>
Rörelseresultat		1 138 670	-329 624
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	19 669	12 838
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-538 731</u>	<u>-484 382</u>
Summa finansiella poster		<u>-519 062</u>	<u>-471 544</u>
Årets resultat		619 608	-801 169

**HSB Bostadsrättsförening Flygsläpet i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	<u>68 172 504</u>	<u>69 029 850</u>
		68 172 504	69 029 850
Summa anläggningstillgångar		<u>68 172 504</u>	<u>69 029 850</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		75 226	175 868
Övriga fordringar	Not 9	4 285 057	3 959 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>648 515</u>	<u>1 170 907</u>
		5 008 798	5 306 326
Kortfristiga placeringar	Not 11	3 500 000	2 500 000
Kassa och bank	Not 12	1 016 832	1 020 452
Summa omsättningstillgångar		<u>9 525 630</u>	<u>8 826 779</u>
Summa tillgångar		<u>77 698 135</u>	<u>77 856 629</u>

**HSB Bostadsrättsförening Flygsläpet i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31	
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	29 651 873	29 651 873	
Yttre underhållsfond	1 868 104	1 016 854	
	<u>31 519 977</u>	<u>30 668 727</u>	
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	-2 331 858	-679 440	
Årets resultat	619 608	-801 169	
	<u>-1 712 251</u>	<u>-1 480 608</u>	
Summa eget kapital	<u>29 807 727</u>	<u>29 188 119</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	0	46 165 770
		<u>0</u>	<u>46 165 770</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	46 165 770	529 520
Leverantörsskulder		380 171	509 622
Skatteskulder		64 068	39 630
Övriga skulder	Not 15	54 372	56 768
Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 226 027	1 367 200
		<u>47 890 408</u>	<u>2 502 740</u>
Summa skulder		<u>47 890 408</u>	<u>48 668 510</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>77 698 135</u>	<u>77 856 629</u>

**HSB Bostadsrättsförening Flygläpet i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	619 608	-801 169
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	857 346	857 660
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 476 954	56 491
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	618 200	-665 111
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-248 582	234 916
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 846 572	-373 704
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-529 520	-529 520
Inbetalda insatser	0	2 390 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-529 520	1 860 480
Årets kassaflöde	1 317 052	1 486 776
Likvida medel vid årets början	7 479 615	5 992 839
Likvida medel vid årets slut	8 796 667	7 479 615

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. ✓



HSB Bostadsrättsförening Flygsläpet i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 4,8 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 180 438 kr. *X*

**HSB Bostadsrättsförening Flygsläpet i Stockholm**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 387 044	4 207 148
Hyror	2 599 366	2 624 494
Bredband	114 000	112 690
Övriga intäkter	1 177 924	1 376 125
Bruttoomsättning	<u>8 278 334</u>	<u>8 320 457</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-50 256	-33 000
Hyresförluster	-39	0
	8 228 039	8 287 457
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Ersättning försäkringsskada	34 205	811 026
	34 205	811 026
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	610 866	634 977
Reparationer	812 664	1 564 105
El	430 868	517 656
Uppvärmning	1 571 143	1 811 126
Vatten	459 625	437 819
Sophämtning	275 365	282 657
Fastighetsförsäkring	91 806	89 171
Kabel-TV och bredband	210 259	210 427
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	240 637	238 449
Förvaltningsarvoden	344 546	381 791
Tomträttsavgäld	440 900	440 900
Övriga driftkostnader	15 623	22 524
Planerat underhåll	433 750	1 577 831
	5 938 052	8 209 433
Not 4 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	1 251	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 413	22 361
Administrationskostnader	39 651	24 944
Extern revision	11 450	11 125
Konsultkostnader	16 125	51 250
Medlemsavgifter	21 544	21 502
	100 434	131 182
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	189 200	186 000
Revisionsarvode	5 000	0
Övriga arvoden	4 200	9 000
Sociala avgifter	29 343	34 832
	227 743	229 832
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 301	969
Ränteintäkter HSB placeringskonto	921	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	16 724	11 256
Övriga ränteintäkter	724	613
	19 669	12 838
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	537 451	483 058
Övriga räntekostnader	1 280	1 324
	538 731	484 382



HSB Bostadsrättsförening Flygsläpet i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	78 406 971	78 406 971
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 406 971	78 406 971
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-9 377 121	-8 519 461
Årets avskrivningar	-857 346	-857 660
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 234 467	-9 377 121
Utgående redovisat värde	68 172 504	69 029 850
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	68 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 800 000	8 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 286 000	3 286 000
Summa taxeringsvärde	124 086 000	124 086 000
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 053	388
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 278 914	3 959 163
Placeringskonto HSB Stockholm	1 000 921	0
Övriga fordringar	3 169	0
	4 285 057	3 959 551
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	426 347	345 064
Upplupna intäkter	222 168	825 843
	648 515	1 170 907
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 500 000	2 500 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	1 000 000	0
	3 500 000	2 500 000



HSB Bostadsrättsförening Flygläpet i Stockholm

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 21/04/24

Ingemar Liljestad
Ingemar Liljestad

Gertrud Selin
Gertrud Selin

Greger Isaksson
Greger Isaksson

Eva Kenttä
Eva Kenttä

Jennifer Lindqvist
Jennifer Lindqvist

Vår revisionsberättelse har 27/4-2021 lämnats beträffande denna årsredovisning

Hans Fäldt

Hans Fäldt
Av föreningen vald revisor

Jörgen Götehed

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Flygsläpet i Stockholm, org.nr. 769608-6458

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Flygsläpet i Stockholm för räkenskapsåret 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 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 god revisorssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 iverkliga verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisorssed i Sverige. Mitt 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 misstag, 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 revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Flygsläpet i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 27/4 2021



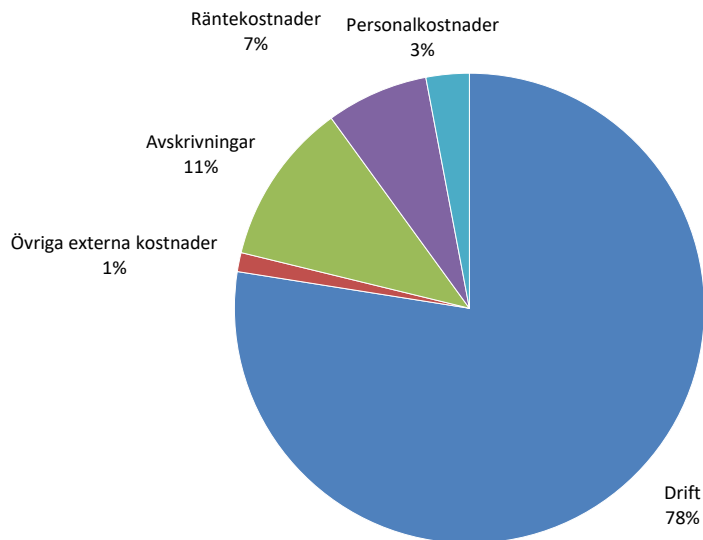
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



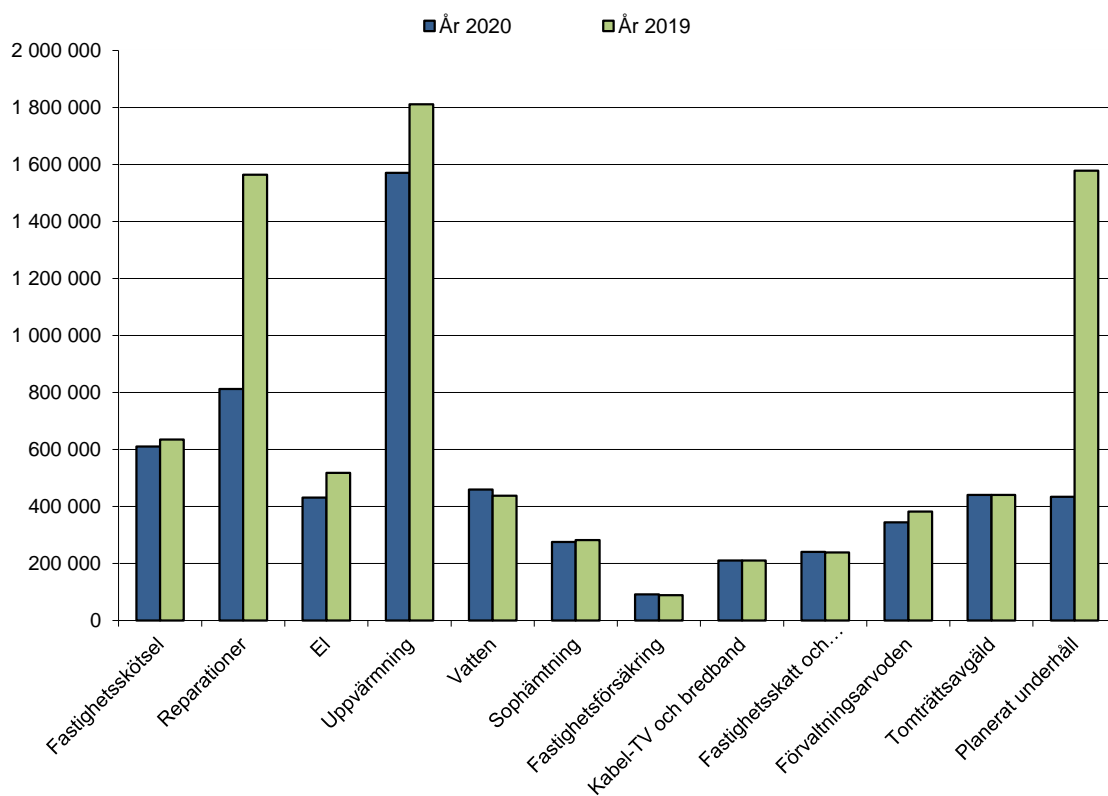
Hans Fäldt
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Flygläpet i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2021-01-01 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor