

Årsredovisning

för

Brf Friflygaren

769628-9532

Räkenskapsåret

2019

h
CA J
H

Styrelsen för Brf Friflygaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt uthyrning av företagslokaler och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen äger och förvaltar två hus i fastigheten Barkarby 2:36 på adresserna Gripengatan 6-18 samt Karlslundsvägen 10-14 i Järfälla. Totalt förvaltas 125 lägenheter, 75 garageplatser och två lokaler. Hela huskroppen är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-21, nuvarande ekonomisk plan och stadgarna registrerades 2016-10-03 hos bolagsverket.

Föreningsfrågor

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 15 stycken protokollförda styrelsemöten och fyra stycken icke protokollförda möten med förvaltaren och byggherren Einar Mattsson. Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Styrelsen

Christian Hafner	Ordförande
Kristin Burescia	Kassör
Pernilla Petersson	Ledamot
Ali Rahnama	Ledamot

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i styrelsen.

Revisorer

Extern revisor Ernest & Yang. Intern revisor valdes inte vid föreningsstämman.

Arvoden till styrelse och revisorer

Arvoden till styrelsen har utgivits med tre prisbasbelopp. De externa revisorererna arvoderas enligt räkning.

Valberedning

Valberedning vald vid föreningsstämman har varit Kim Lindberger (sammanställande) och Sofia Önnegren.

Förvaltning

Fastighetsskötsel, förvaltning samt föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Einar Mattsson (EM). Kontakterna med EM har skett genom frekventa drifts- och förvaltarmöten, ofta i nära anslutning till våra styrelsemöten med totalt fyra tillfällen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2019

Under november 2019 öppnades en eget miljörum för BRF medlemmar. Vidare har styrelsen sett över avtal samt upphandlat avtal av vikt för föreningens fortlevnad, bland annat ny ekonomisk förvaltare och teknisk förvaltning; alla med start på det nya året 2020. En amorteringsplan gjordes under 2018 för 2019 och två större amorteringar gjordes 2019 på två mkr utöver den vanliga amorteringsplanen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 177 medlemmar och vid årets slut 175 medlemmar. Vidare har 10 överlåtelse skett under 2019.

Andrahandsupplåtelser

Under året har sju medlemmar fått tillstånd att upplåta sin lägenhet i andra hand.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 956	7 805	7 539	3 405
Resultat efter finansiella poster	-1 364	-844	-697	0
Soliditet (%)	72	72	71	67

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	296 010 000	13 730 000	1 000 000	-1 696 949	-844 313	308 198 738
Disposition av föregående års resultat:			1 000 000	-1 844 313	844 313	0
Årets resultat					-1 364 051	-1 364 051
Belopp vid årets utgång	296 010 000	13 730 000	2 000 000	-3 541 262	-1 364 051	306 834 687

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 541 262
årets förlust	-1 364 051
	-4 905 313

behandlas så att avsättes till den yttre fonden	1 000 000
i ny räkning överföres	-5 905 313
	-4 905 313

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

K
OH
TH

L

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	7 956 405	7 805 248
Summa rörelseintäkter		7 956 405	7 805 248
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-4 270 871	-3 629 366
Övriga externa kostnader		-127 280	-52 238
Personalkostnader och arvoden	5	-183 331	-179 388
Avskrivningar		-2 983 460	-2 983 460
Summa fastighetskostnader		-7 564 942	-6 844 452
Rörelseresultat		391 463	960 796
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 755 514	-1 805 109
Summa finansiella poster		-1 755 514	-1 805 109
Resultat efter finansiella poster		-1 364 051	-844 313
Årets resultat		-1 364 051	-844 313

CH
#

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	425 184 107	428 167 567
Summa materiella anläggningstillgångar		425 184 107	428 167 567
Summa anläggningstillgångar		425 184 107	428 167 567
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		100 682	11 148
Övriga fordringar		9 490	1 222 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 238	69 307
Summa kortfristiga fordringar		179 410	1 302 773
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 189 048	1 854 641
Summa kassa och bank		1 189 048	1 854 641
Summa omsättningstillgångar		1 368 458	3 157 414
SUMMA TILLGÅNGAR		426 552 565	431 324 981

CH
TP

h

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		309 740 000	309 740 000
Fond för yttre underhåll		2 000 000	1 000 000
Summa bundet eget kapital		311 740 000	310 740 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 541 262	-1 696 949
Årets resultat		-1 364 051	-844 313
Summa fritt eget kapital		-4 905 313	-2 541 262
Summa eget kapital		306 834 687	308 198 738
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	117 351 220	120 461 985
Summa långfristiga skulder		117 351 220	120 461 985
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 022 140	1 022 140
Leverantörsskulder		415 544	446 929
Skatteskulder		277 930	272 980
Övriga skulder		153 492	138 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		497 552	783 848
Summa kortfristiga skulder		2 366 658	2 664 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		426 552 565	431 324 981

h

h
CA
H

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaderna skrivs av med en procent per år (100 år).

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	123 600 000	123 600 000
	123 600 000	123 600 000

Not 3 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	5 220 300	5 214 176
Hyror	1 865 156	1 774 638
Övriga intäkter	870 949	816 434
	7 956 405	7 805 248

CH
P

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel, lokalvård och trädgård	685 387	615 688
Reparationer och underhåll	313 382	128 978
Förvaltningsavtal	716 044	479 316
Försäkring	81 362	80 597
Fastighetsskatt	141 440	136 490
El	773 920	707 241
Uppvärmning	641 757	601 951
Vatten	315 084	313 175
Sophämtning	223 940	216 980
Kabel-TV/Bredband	229 184	225 193
Övriga driftkostnader	149 370	123 758
	4 270 870	3 629 367

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvoden	139 500	136 500
Sociala avgifter	43 831	42 888
	183 331	179 388

Föreningen har inte haft några anställda.

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	433 140 000	433 140 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	433 140 000	433 140 000
Ingående avskrivningar	-4 972 433	-1 988 973
Årets avskrivningar	-2 983 460	-2 983 460
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 955 893	-4 972 433
Utgående redovisat värde	425 184 107	428 167 567

CH
JP
10

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,90	2020-03-30	10 377 860
Stadshypotek	1,08	2020-03-30	15 450 000
Stadshypotek	1,19	2021-03-30	15 450 000
Stadshypotek	1,44	2022-03-30	15 450 000
Stadshypotek	1,00	2022-03-30	15 450 000
Stadshypotek	1,00	2023-03-30	15 295 500
Stadshypotek	2,19	2025-03-30	15 450 000
Stadshypotek	2,59	2027-03-30	15 450 000
			118 373 360

Kortfristig del av långfristig skuld

1 022 140

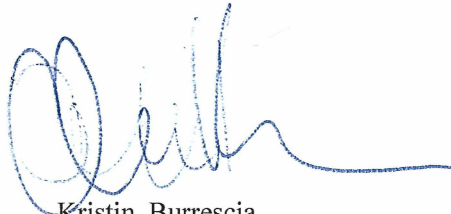
Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 17/4 2020



Christian Haffner
Ordförande



Kristin Burescia



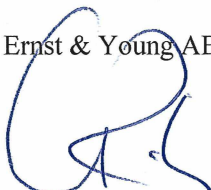
Pernilla Petersson



Ali Rahnama

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-07-21

Ernst & Young AB



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Friflygaren, org.nr 769628-9532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Friflygaren för år 2019.

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 2019 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 misstag.

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 att 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 revisionsssed 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 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 misstag, 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 misstag, 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Friflygaren för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed 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 tryggande 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
- 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 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 11 april 2020

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor