

Årsredovisning 2020

HSB BRF Flygledaren i Stockholm



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	6
Flerårsöversikt	7
Resultatdisposition	7
Ekonomi	8
Resultaträkning	8
Balansräkning - Tillgångar	9
Balansräkning - Eget kapital och skulder	10
Noter	11
Underskrifter	15
Revisionsberättelse	16

Styrelsen för HSB BRF Flygledaren i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Fastigheten

Föreningen innehar fastigheten Flygledaren 4 med tomträtt i Skarpnäck, Stockholms kommun, med besöksadresserna Pilottorget 6, 8, 10, 12, 14, Pilotgatan 16, Luftskeppsgatan 5, 7, 9, 11, 13, 15, 19 och 21.

Föreningen mark innehas med tomträtt och att tomträttsavtalet löper ut 2025.

Byggnaderna uppfördes under åren 1986-1988.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheternas totala bruttoarea upp gr till 8 644 kvm, fördelat enligt följande:

Bostäder 7032 kvm

Varav:

1 rok	11st
2 rok	19st
3rok	28st
4 rok	26st
5 rok	2st

Lokaler 1513 kvm

14 st uthyrda lokaler

Taxeringsvärdet är 130 995 000 kr varav byggnadsvärdet är 80 000 000 kr.

Medlemsinformation

Lägenheter

Bostadsytan är fördelad på 86 lägenheter av vilka 81 är bostadsrätter med boyta 6 665 kvm och 5 upplåts som hyreslägenheter med boyta 367 kvm. Av föreningens 86 lägenheter har under året 9 överlåts. Vid årets utgång hade föreningen 115 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Stockholm innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Antal medlemmar

Antal medlemmar vid ingången av året 115

Antal medlemmar vid utgången av året 115

Lokaler

Lokalytan fördelas på 14 lokaler som upplåts med hyresrätt. Samtliga lokaler är uthyrda.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2020. På grund av den då rådande pandemin hölls stämman stängd för icke behöriga men medlemmar hade tilldelats blanketter för poströstning. 29 poströster hade inkommit till stämman och tre medlemmar närvarade. Förteckningen upptar därför 32 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Efter årsstämman 2020

Ordförande:	Erik Björnhage	kvarstår till stämman 2021
Vice Ordförande:	Ledrian Utter	kvarstår till stämman 2021
Kassör:	Marie Haastrup	kvarstår 1 år till 2022
Sekreterare:	Hans Winblad	kvarstår 1 år till 2022
Ledamot:	Slobodan Blagojevic	kvarstår 1 år till 2022
Ledamot:	Agneta Kocko	kvarstår till 2020-08-31
HSB-Ledamot:	Inge Gustafsson	
Suppleant:	Paul Donald	kvarstår till stämman 2021

Revisor

Extern revisor har varit BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.
Intern revisor har varit Isabella Vikberg Lindhe

Valberedningen

Valberedning: Erica Holm och Tania Retrato.

Möten

Styrelsen har under 2020 haft 11 protokollförda möten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Erik Björnhage, Ledrian Utter, Marie Haastrup samt Hans Winblad. All underteckning av dokument sker av två firmatecknare i föreningen.

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring men inte bostadsrättstillägg.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes i oktober 2020.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvaltning

Storholmen Förvaltning (namnbyte till DWOQ) har hanterat förvaltningen för år 2020 inom områdena: ekonomi, teknik och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med grannföreningen BRF Luftskeppet som innebär att kostnaderna för värme och vatten fördelas mellan oss efter givna fördelningsprinciper. BRF Flygledarens andel är 39,64%

Föreningen är delaktig i Sopsug i Skarpnäck SFF. Föreningens andel är 2,73 %.

COVID-19

Den pågående pandemin har påverkat många av våra hyresgäster. I linje med Regeringens stöd för verksamheter så har flertalet av våra hyresgäster erbjudits stöd i form av hyresnedsättningar.

Föreningen har även fått statligt stöd för dessa nedsättningar.

Lån

Under 2020 omförhandlades två lån med en väsentligt lägre ränta som resultat. Föreningen har även börjat amortera ett av de omlagda lånen för att ytterligare minska vår framtida ekonomiska risk.

Avgifter och hyror

Under hösten 2020 beslutades, efter granskning av befintlig situation samt analys av ekonomisk prognos, att det var nödvändigt med en avgiftshöjning för bostadsrättsinnehavare på 1% från och med början av 2021. Hyresförhandling för våra hyreslägenheter görs av Fastighetsägarna. Höjningen beslutas av Hyresnämnden.

Andra händelser under räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningens underhållsplan omfattar underhållsåtgärder 50 år framåt i tiden, men är mer detaljerad för de närmaste åren. Planen, som uppdateras under hösten, fungerar som ett stöd för styrelsen i planeringen av de större underhållsinsatser som ska göras. Föreningen är inte särskilt stor, men vi har närmare 90 lägenheter och ett antal lokaler där det bedrivs varierande former av verksamhet. Alla dessa utrymmen kräver ett strukturerat arbete för att säkerställa funktion och säkerhet.

Renoveringar

Under 2020 var underhållsarbetet begränsat på grund av Corona-pandemin men vissa åtgärder har varit tvungna att genomföras:

En av våra hyresrätter har fått både kök och badrum renoverade då dessa varit i ganska dåligt skick. Detta i sin tur sänker föreningens löpande underhållskostnader och ökar värdet på den aktuella hyresrätten.

En omfattande upprustning av ett av våra ventilationssystem har genomförts. Detta låg inte i underhållsplanen och påverkar därför föreningens ekonomi.

Avtal om taksköttning

Under vintern 2020 så har Fastighetskonsulterna återigen tagit hand om snöskottning på tak och mark. Det är, som vi alla förstår, av största vikt att vi håller taken fria från istappar och snödrivor.

Fastighetsskötare

Storholmen (DWOQ) har under 2020 fortsatt haft ansvar för fastighetsskötsel. Tillsammans med dem går styrelsen igenom vad som behöver åtgärdas för att få ett bättre fungerande underhåll av fastigheterna.

OVK

En OVK genomfördes under våren 2020. Noterade anmärkningar på gemensamma anläggningar kommer att åtgärdas under 2021.

Gården

Vi har gjort en omfattande upprustning av vår gård, dels för att öka översynen och säkerheten, dels för att minska vårt långsiktiga behov av underhåll. Fortsatt arbete kommer att krävas innan vi är helt klara.

Förväntad framtida utveckling

Avtal

Vi ser ständigt över våra avtal i den takt de löper ut och konkurrensutsätter samtliga våra underentreprenörer när tillfälle ges.

- Under 2020 har vi tecknat följande avtal:
- Dekra för årlig besiktning av våra hissar
- Schindler för jouravtal för våra hissar
- Omförhandlat avtal med en av våra hyresgäster

Ekonomiska frågor

Styrelsen har under 2020 haft som fokus att göra en grundlig översyn av föreningens ekonomi. Detta innebär att vi har påbörjat en genomgång av samtliga våra entreprenörsavtal samt påbörjat arbetet med en tydlig strategi för hur vi skall hantera våra lån i framtiden.

Styrelsen har i denna process tagit hjälp för att upprätta en prognos för den framtida ekonomiska utvecklingen. I denna tas tex kända underhållskostnader från underhållsplanen med, prisökningar på t.ex. värme, vatten, tomträttsavgäld med mera, för att få en bild över hur föreningens ekonomi utvecklas de närmsta tio åren.

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Förändring av likvida medel	2020	2019
Likvida medel vid årets början	4 715 936	5 325 095
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	7 834 140	8 009 386
Finansiella intäkter	313	784
Ökning av kortfristiga skulder	66 464	0
	7 900 917	8 234 462
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	7 012 348	5 765 874
Finansiella kostnader	626 718	758 514
Ökning av kortfristiga fordringar	8 795	3 802
Minskning av långfristiga skulder	286 000	2 043 431
Minskning av kortfristiga skulder	0	47 707
	7 933 861	8 847 621
Likvida medel vid årets slut	4 682 992	4 715 936
Årets förändring av likvida medel	-32 944	-609 159

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 758	8 008	7 786	7 702	7 696
Resultat efter finansiella poster	-839	451	-3 780	-3 560	-1 323
Soliditet (%)	38,8	39,0	38,0	38,9	36,5
Årsavgift*, kr/kvm	767	767	761	757	741
Drift**, kr/kvm	578	583	661	526	498
Belåning, kr/kvm	6 494	6 527	6 716	6 748	7 175

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 058 689	10 171 356	1 456 064	-12 959 715	450 991	37 177 385
Avsättning till yttre UH-fond 2020			922 500	-922 500		0
lanspråktagande yttre UH-fond 2020			-1 925 492	1 925 492		0
Balanserad i ny räkning				450 991	-450 991	0
Årets resultat					-839 404	-839 404
Belopp vid årets utgång	38 058 689	10 171 356	453 072	-11 505 732	-839 404	36 337 981

Resultatdisposition

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-12 508 724
Avsättning till fond för yttre underhåll	-922 500
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	1 925 492
Årets resultat	-839 404
Summan till stämmans beslut	-12 345 136

Stämman har att ta ställning till

Balanseras i ny räkning	-12 345 136
	-12 345 136

Resultatdispositionen upprättas enligt redan antagna stadgar. I eget kapital för innevarande år har bokförts förändring av yttre underhållsfond enligt årsstämmans beslut avseende föregående räkenskapsår samt styrelsens förslag för förändring av yttre underhållsfond innevarande år, med mot post balanserat resultat.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 834 140	8 009 386
Summa rörelseintäkter		7 834 140	8 009 386
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-6 640 576	-5 357 595
Övriga externa kostnader	4	-135 816	-143 812
Personalkostnader och arvoden	5	-235 956	-264 467
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 034 791	-1 034 791
Summa rörelsekostnader		-8 047 139	-6 800 665
Rörelseresultat		-212 999	1 208 721
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		313	784
Räntekostnader och liknande resultatposter		-626 718	-758 514
Summa finansiella poster		-626 405	-757 730
Resultat efter finansiella poster		-839 404	450 991
Resultat före skatt		-839 404	450 991
Årets resultat		-839 404	450 991

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	6	88 734 895	89 769 686
Summa materiella anläggningstillgångar		88 734 895	89 769 686
Summa anläggningstillgångar		88 734 895	89 769 686
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		41 527	24 842
Övriga fordringar		150	621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		429 051	436 470
Summa kortfristiga fordringar		470 728	461 933
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 682 993	4 715 936
Summa kassa och bank		4 682 993	4 715 936
Summa omsättningstillgångar		5 153 721	5 177 869
SUMMA TILLGÅNGAR		93 888 616	94 947 555

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 230 045	48 230 045
Fond för yttre underhåll		453 072	1 456 064
Summa bundet eget kapital		48 683 117	49 686 109
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 505 732	-12 959 716
Årets resultat		-839 404	450 991
Summa fritt eget kapital		-12 345 136	-12 508 725
Summa eget kapital		36 337 981	37 177 384
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	32 028 000	36 808 000
Summa långfristiga skulder		32 028 000	36 808 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	23 461 000	18 967 000
Leverantörsskulder		433 384	409 553
Skatteskulder		28 452	23 842
Övriga skulder		465 033	536 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 134 766	1 025 306
Summa kortfristiga skulder		25 522 635	20 962 171
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 888 616	94 947 555

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.

Anläggningstillgångar

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,0 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	5 112 342	5 110 590
Hyror bostäder	473 222	465 174
Hyror lokaler	2 202 968	2 187 765
Gemensamhetslokal	1 000	3 900
Administration	20 623	19 891
Övriga intäkter	26 041	58 107
Elavgift bostad	56 763	94 070
Varmvattenavgift bostad	44 099	69 889
Reduktion hyror	-163 059	0
Erhållna statliga bidrag	60 141	0
	7 834 140	8 009 386

Not 3 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetskötsel	132 075	89 586
Städning	182 857	199 949
Snöröjning/sandning	35 328	70 051
Trädgårdsskötsel	297 186	132 072
Övriga besiktningar	26 930	8 166
Serviceavtal	19 843	14 471
Obligatorisk ventilationskontroll	68 062	0
Reparationer	305 309	476 301
Underhåll	1 925 492	616 214
El	774 341	747 337
Fjärrvärme	751 529	873 947
Vatten och avlopp	143 992	215 469
Sophämtning	337 187	239 971
Fastighetsförsäkring	158 392	141 422
Tomträttsavgäld	493 200	488 268
Kabel-TV/Bredband	195 175	220 837
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	26 265	27 017
Ekonomisk förvaltning	69 736	67 153
Förvaltning beställning	126 794	14 652
Teknisk förvaltning	160 677	147 654
Projektarvoden	0	187 369
Övriga konsultarvoden	40 571	0
Juridiskt konsultarvode	58 875	57 803
Fastighetskatt/fastighetsavgift	272 844	278 466
Övriga kostnader	37 917	43 420
	6 640 577	5 357 595

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Inkassokostnader	4 130	1 559
Kontorsmateriel	0	2 175
Telefon/Internet	53 057	49 768
Konstaterade hyresförlust	0	12 424
Revisionsarvoden	21 285	20 580
Föreningskostnader	17 104	4 424
Bankkostnader	3 679	4 545
Föreningsavgifter	21 712	21 288
Diverse övriga kostnader	14 848	27 050
	135 815	143 813

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Arvode styrelse	180 000	178 852
Arvode medlemsrevisor och övriga	0	24 000
Sociala avg. på arvoden	55 956	61 615
	235 956	264 467

Föreningen har inga anställda.

Not 6 Byggnader och tomträtt

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 557 457	99 557 457
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 557 457	99 557 457
Ingående avskrivningar	-9 787 771	-8 752 980
Årets avskrivningar	-1 034 791	-1 034 791
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 822 562	-9 787 771
Utgående redovisat värde	88 734 895	89 769 686
Taxeringsvärden byggnader	80 000 000	80 000 000
Taxeringsvärden mark	50 995 000	50 995 000
	130 995 000	130 995 000

Föreningen äger fastigheten Flygledaren 4.
Marken innehas med tomträtt.

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SE-Banken Bolån	0,76	2021-03-28	9 385 000	9 661 000
Swedbank Hypotek	1,01	2023-10-25	13 623 000	13 623 000
Swedbank Hypotek	1,56	2021-09-24	13 800 000	13 800 000
Swedbank Hypotek	0,77	2024-10-25	14 691 000	14 691 000
Swedbank Hypotek	0,87	2025-08-25	3 990 000	4 000 000
			55 489 000	55 775 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			276 000	276 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 8 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	75 276 000	75 276 000
	75 276 000	75 276 000

Stockholm 2021-

Erik Björnhage

Slobodan Blagojevic

Marie Hastrup

Ledrian Utter

Agneta Kocko

Inge Gustafsson

Hans Winblad

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

BoRevision AB

Lena Zozulyak
Revisor

Isabella Vikberg
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

INGE GUSTAFSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19530205xxxx

IP: 188.151.xxx.xxx

2021-06-08 12:39:15Z



Slobodan Blagojevic

Styrelseledamot

Serienummer: 19640721xxxx

IP: 158.105.xxx.xxx

2021-06-08 12:54:17Z



MARIE HAASTRUP

Styrelseledamot

Serienummer: 19640617xxxx

IP: 193.150.xxx.xxx

2021-06-08 13:48:12Z



Erik Björnhage

Styrelseordförande

Serienummer: 19770524xxxx

IP: 185.55.xxx.xxx

2021-06-08 14:08:06Z



LEDRIAN UTTER

Styrelseledamot

Serienummer: 19620513xxxx

IP: 82.196.xxx.xxx

2021-06-08 14:25:57Z



ISABELLA VIKBERG LINDHE

Internrevisor

Serienummer: 19880504xxxx

IP: 155.4.xxx.xxx

2021-06-08 16:27:52Z



AGNETA KOKKO

Styrelseledamot

Serienummer: 19550527xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2021-06-09 17:30:16Z



HANS WINBLAD

Styrelseledamot

Serienummer: 19610804xxxx

IP: 217.21.xxx.xxx

2021-06-10 09:19:57Z



Penneo dokumentnyckel: 1UAVG-VKUDW-J0PMU-H01GG-86ZTP-PCFV4

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LENA ZOZULYAK

Revisor

Serienummer: 19700628xxxx

IP: 90.229.xxx.xxx

2021-06-10 09:34:17Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>