

# ÅRSREDOVISNING

## Brf Flygplansfabriken

769617-1052

Räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31





## Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse.....	3-8
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10-11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13-17
Underskrifter.....	18

## 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 pantar 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 2021.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som ett komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

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 Tvålfvingan 12 i Stockholms kommun. På föreningens mark finns ett flerbostadshus om 6 våningar samt en terrassvåning, på adress Tellusborgsvägen 94.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har tecknats hos Protector. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

#### 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 och snöskottning	Fastighetsskötsel AB
Städtjänster	Smart Förvaltning Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Brf Ekonomen i Stockholm AB
Vatten och avlopp, avfallshantering	Stockholm Vatten Avfall AB
Trädgårdsmästare	Ljuva Trädgård AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB

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

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 87 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 93. Under året har 24 överlåtelser skett, föregående år var det 16 st.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f n 1 208 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f n 483 kr.

### Stämma

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 har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

### Styrelsen

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i fastighetsförsäkringen.



## STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25, vid stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Peter Andersson	Ledamot	Ordförande
Fredrik Andersson	Ledamot	
Albin Ullmark	Ledamot	
Quang Vu	Ledamot	
Linnea Werre	Suppleant	

### Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 10 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, Ordinarie revisor  
Parameter Revision AB

### Valberedning

Anette Iversen Ouzounis

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under föreningsåret 2021 har styrelsen genomfört flertal projekt för att förbättra trivseln i föreningen samt säkerställa en långsiktigt hållbar fastighet. Här nedan anges några av de större projekten, utöver dessa har även mindre projekt genomförts.

2019

December Inkoppling av kollektivt bredband via Bahnhof till samtliga lägenheter

2020

Februari 5års besiktning av fastigheten

November OVK besiktning

2021

Januari Service av ventilationsanläggning

April Fasadvätt, hela fasaden tvättades

Maj Montering av fasta cykelställ i cykelrummet

Juni Installation av fyra uttag för laddning av elbil

Q2-3 Upprusning av rabatterna



Två gånger under året har vi haft tömning av grovsopor, vi fortsätter med detta under 2022 så alla medlemmar smidigt kan slänga grovsopor.

Ett av våra tre lån har vi under våren bundit om, sänkt ränta och en stabil amortering.

I maj bytte vi försäkringsbolag till Protector och en mer anpassad försäkring för vårt behov.

Avtal för elhandel har upphandlats till fast pris (42,3 öre/kWh) på 3 år hos Vattenfall, grön el.

September delades ventilationsfilter ut till alla lägenheter och dessa går smidigt att göra ren när man själv vill.

Under året har vi i styrelsen jobbat extra aktivt med att upprätthålla en god nivå av uthyrning i andra hand, i skrivande stund har vi tre uthyrningar.

Inför 2022 fortsätter styrelsen arbeta med långsiktiga lösningar, för fastigheten och trivseln för alla boende i kombination med lagkrav och ekonomisk stabilitet.

Föreningsstämma planeras att hållas under maj-juni, kallelse skickas ut till samtliga per e-mail under våren.

### **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.

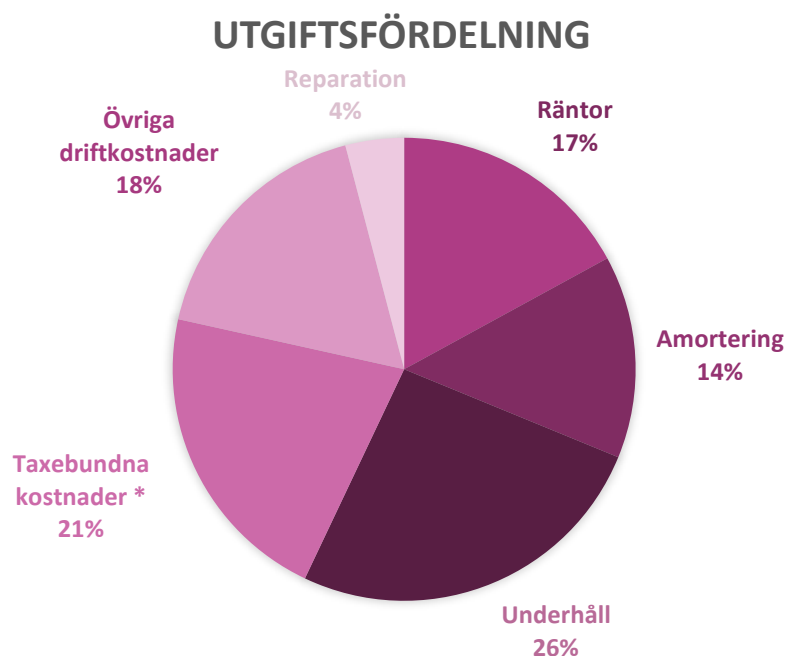
I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det likviditetöverskott som föreningen får in under året kommer att användas till framtida underhållsåtgärder på fastigheten och amortering på lån.



## 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.



\* El, värme, vatten och avfallshantering

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2017/2018
				18 mån
Årsavgift, kr/kvm BOA	713	713	699	699
Sparande framtida underhåll, kr/kvm	294	250	243	308
Driftkostnader, kr/kvm	293	313	258	230
Fastighetsel, kr/kvm	37	26	31	31
Uppvärmning, kr/kvm	94	74	76	68
Vatten, kr/kvm	2	31	30	31
Genomsnittlig låneränta 31 december, %	0,90	1,27	1,42	1,44
Fastighetslån, kr/kvm	11 988	12 085	12 967	12987
Nettoomsättning, tkr	2434	2426	2285	3427
Resultat efter finansiella poster, tkr	-184	173	182	519
Soliditet, %	79	79	79	78

Kr/kvm beräknas på den totala ytan om inget annat anges.



## Förändringar i eget kapital

<i><b>Bundet eget kapital</b></i>	<i><b>Medlems insatser</b></i>	<i><b>Yttre underhållsfond</b></i>	<i><b>Fritt eget kapital</b></i>
Belopp vid årets början	133 640 000		1 319 591
Årets resultat			-183 782
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>133 640 000</b>		<b>1 135 809</b>

## Resultatdisposition

	<i><b>Belopp i kr</b></i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	1 319 591
Årets resultat	-183 782
<b>Totalt</b>	<b>1 135 809</b>
disponeras för	
Balanseras i ny räkning	1 135 809
<b>Summa</b>	<b>1 135 809</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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 434 071	2 425 747
Övriga rörelseintäkter	3	75 081	30 870
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 509 152</b>	<b>2 456 617</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-1 400 024	-972 049
Övriga externa kostnader	5	-290 409	-204 561
Personalkostnader	6	-122 220	-93 242
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-533 393	-533 393
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 346 046</b>	<b>-1 803 245</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>163 106</b>	<b>653 372</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-346 888	-479 888
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-346 888</b>	<b>-479 888</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-183 782</b>	<b>173 484</b>
<b>Skatt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-183 782</b>	<b>173 484</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	8	169 691 689	170 225 082
<b>Summa byggnader och mark</b>		<b>169 691 689</b>	<b>170 225 082</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>169 691 689</b>	<b>170 225 082</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		9 682	21 438
Övriga fordringar		2 543	2 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	137 099	85 347
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>149 324</b>	<b>109 328</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 042 515	1 155 081
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 042 515</b>	<b>1 155 081</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 191 839</b>	<b>1 264 409</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>170 883 528</b>	<b>171 489 491</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		133 640 000	133 640 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>133 640 000</b>	<b>133 640 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 319 591	1 146 107
Årets resultat		-183 782	173 484
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 135 809</b>	<b>1 319 591</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>134 775 809</b>	<b>134 959 591</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	10,13	35 416 281	22 978 760
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 416 281</b>	<b>22 978 760</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	11	307 776	13 033 469
Förskott från kunder		-	19 877
Leverantörsskulder		60 355	103 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	323 307	393 837
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>691 438</b>	<b>13 551 140</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>170 883 528</b>	<b>171 489 491</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<b>2021-01-01- 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-183 782	173 484
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	533 393	533 393
	<b>349 611</b>	<b>706 877</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>349 611</b>	<b>706 877</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-39 996	-21 982
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-134 009	-79 052
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b>	<b>175 606</b>	<b>605 843</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-288 172	-2 629 360
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-288 172</b>	<b>-2 629 360</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-112 566</b>	<b>-2 023 517</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 155 081</b>	<b>3 178 598</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 042 515</b>	<b>1 155 081</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.

### Nyckeltal

#### Årsavgifter/kvm

Summan av föreningens årsavgifter dividerat med totala bostadsrättsytan (BOA).

#### Sparande till framtida underhåll/kvm

Summan av årets resultat, avskrivningar och planerat underhåll enligt årsredovisningen dividerat med totala ytan.

#### Driftkostnader/kvm

Driftkostnader exkl. planerat underhåll enligt resultaträkningen dividerat med totala ytan.

#### Genomsnittlig skuldränta i %

Räntekostnaden dividerat med genomsnittlig låneskuld.

#### Fastighetslån/kvm

Samtliga lån enligt balansräkningen dividerat med totala ytan.

#### Soliditet i %

Eget kapital dividerat med totala tillgångar

### **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 20,6 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**

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	2 124 683	2 124 683
Hysesintäkter, parkeringsplatser	201 600	204 652
Hysesintäkter, laddstationer	8 400	-
Bredband	72 270	72 270
Administrationsintäkt andrahandsuthyrningar	38 830	62 067
	<b>2 445 783</b>	<b>2 463 672</b>
Hysesbortfall parkeringsplatser	-11 712	-37 925
<b>Summa</b>	<b>2 434 071</b>	<b>2 425 747</b>

## **Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Överlåtelse-/pantsättningsavgifter	34 203	19 517
Övriga intäkter	2 628	2 947
Erhållet bidrag för laddstationer	38 250	-
Erhållna skadestånd	-	8 406
<b>Summa</b>	<b>75 081</b>	<b>30 870</b>



#### Not 4 Driftkostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel	58 074	84 840
Snöröjning/sandning	33 638	11 021
Städning	40 705	109 151
Övriga fastighetstjänster	25 535	63 491
Reparationer	94 957	32 090
Fastighetsel	109 527	78 397
Fjärrvärme	281 113	219 623
Vatten	7 347	93 579
Avfallshantering	37 972	38 738
Fastighetsförsäkring	54 869	69 551
Arrendeavgift	56 289	54 128
Bredband	72 540	78 635
Självrisker	1 500	-
Driftkostnader exkl. underhållskostnader:	874 066	933 244
Underhåll, fasader	168 169	-
Underhåll, OVK	91 000	21 000
Underhåll, laddstationer	97 310	-
Underhåll, trädgård och rabatter	169 479	-
Underhåll, övrigt	-	17 805
<b>Summa</b>	<b>1 400 024</b>	<b>972 049</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier, cykelställ	72 000	-
Revision	20 438	20 312
Ekonomisk förvaltning	107 473	108 194
Adm avgifter för överlåtelse-/pantnoteringsavgifter mm	70 718	43 120
Bankkostnader	5 230	5 294
Övriga externa kostnader	14 550	27 641
<b>Summa</b>	<b>290 409</b>	<b>204 561</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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader och mark	533 393	533 393
<b>Summa</b>	<b>533 393</b>	<b>533 393</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<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	-2 578 527	-2 045 134
-Årets avskrivning	-533 393	-533 393
Vid årets slut	<b>-3 111 920</b>	<b>-2 578 527</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>169 691 689</b>	<b>170 225 082</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

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	15 464	23 942
Ekonomisk förvaltning	24 443	22 939
Bredband	12 090	12 090
Övriga köpta fastighetsskötseljänster	20 442	19 656
Föreningsavgifter	6 790	6 720
Arrendeavgifter, parkeringsplatser	57 870	-
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>137 099</b>	<b>85 347</b>





## Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek, 165111 ränta 1,15 % ffd 2022-03-01	12 580 260	12 709 620
Stadshypotek, 253457 ränta 0,93 % ffd 2025-03-01	10 398 500	10 448 500
Stadshypotek, 348863 ränta 0,63% ffd 2024-03-01	12 745 297	12 854 109
	35 724 057	36 012 229
varav kortfristig del	-307 776	-179 360
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>35 416 281</b>	<b>35 832 869</b>

Lånen är av långfristig karaktär och kommer omsättas på förfallodagen.

## Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (amortering)	307 776	179 360
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>307 776</b>	<b>179 360</b>

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fjärrvärme	46 644	24 975
El	7 822	25 941
Vatten	7 146	15 612
Avfallshantering	2 596	6 759
Städning	-	46 651
Revision	20 000	20 000
Kostnadsräntor	26 806	38 702
Förutbetalda avgifter och hyror	212 293	215 197
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>323 307</b>	<b>393 837</b>

## Not 13 Ställda säkerheter för skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	39 586 000	39 586 000
	<b>39 586 000</b>	<b>39 586 000</b>

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för långfristiga skulder till kreditinstitut.



## Underskrifter

Hägersten 2022-

Peter Andersson  
Styrelseordförande

Fredrik Andersson

Albin Ullmark

Quang Vu

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-  
Parameter Revision AB

Ole Deurell  
Auktoriserad revisor

## Verification

Transaction ID	HJx8SBFJz9-S1bLSBFJf9
Document	Årsredovisning 2021 Brf Flygplansfabriken.pdf
Pages	18
Sent by	Ronja Persson

## Signing parties

<b>Peter Andersson</b>	peterandersson93@live.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Quang Vu</b>	quavun@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Fredrik Andersson</b>	fredrik.andersson@scania.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Albin Ullmark</b>	albin.ullmark@live.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Ole Deurell</b>	ole.deurell@parameterrevision.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

## Activity log

### E-mail invitation sent to fredrik.andersson@scania.com

2022-03-16 16:41:55 CET,

### E-mail invitation sent to peterandersson93@live.se

2022-03-16 16:41:55 CET,

### E-mail invitation sent to albin.ullmark@live.se

2022-03-16 16:41:55 CET,

### E-mail invitation sent to quavun@gmail.com

2022-03-16 16:41:55 CET,

### Clicked invitation link Peter Andersson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.51 Safari/537.36,2022-03-16 16:48:50 CET,IP address: 98.128.168.104

### Clicked invitation link Albin Ullmark

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36,2022-03-16 16:58:05 CET,IP address: 194.71.135.254

### Document signed by Peter Göran Andersson

Birth date: 10/11/1993,2022-03-16 16:59:01 CET,

### Document signed by ALBIN ULLMARK

Birth date: 20/12/1993,2022-03-16 17:00:38 CET,

### E-mail invitation sent to quavun@gmail.com

2022-03-17 16:30:37 CET,

### E-mail invitation sent to fredrik.andersson@scania.com

2022-03-17 16:30:52 CET,

---

**Clicked invitation link Quang Vu**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15\_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.4 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-03-17 17:06:10 CET,IP address: 172.226.52.23

---

**Document signed by QUANG VU**

Birth date: 24/02/1986,2022-03-17 17:07:36 CET,

---

**Clicked invitation link Fredrik Andersson**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15\_3\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-03-20 09:28:33 CET,IP address: 98.128.168.171

---

**Document signed by Fredrik Lennart Andersson**

Birth date: 01/02/1993,2022-03-20 09:32:14 CET,

---

**E-mail invitation sent to ole.deurell@parameterrevision.se**

2022-03-20 09:32:17 CET,

---

**Clicked invitation link Ole Deurell**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15\_3\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-03-20 11:56:35 CET,IP address: 62.74.250.124

---

**Document signed by Ole Deurell**

Birth date: 21/11/1954,2022-03-20 11:58:41 CET,

---

---

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



# 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 2021.

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 2021 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 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 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 2021 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 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 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 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 (för datering se digital signatur)

Parameter Revision AB

Ole Deurell

Auktoriserad revisor

## Verification

Transaction ID	SkxzLBY1G9-r17LStkM9
Document	Revisionsberättelse Brf Flygplansfabriken.pdf
Pages	2
Sent by	Ronja Persson

## Signing parties

Ole Deurell	ole.deurell@parameterrevision.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
-------------	----------------------------------	--------------	------------------------

## Activity log

**E-mail invitation sent to ole.deurell@parameterrevision.se**  
2022-03-22 10:28:44 CET,

**Clicked invitation link Ole Deurell**  
Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15\_3\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-03-22 14:49:37 CET,IP address: 94.191.153.203

**Document signed by Ole Deurell**  
Birth date: 21/11/1954,2022-03-22 14:50:22 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

