



Org Nr: 769608-6458

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Flygsläpet i Stockholm

Org.nr: 769608-6458

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

mk



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Flygsläpet i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	77	6 037
Hysesrätter	8	614
Lokaler och förråd	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 två gemensamhetsanläggningar. Sopsug i Skarpnäck samfällighetsförening samt Flygsläpet GA: 1 som delas med föreningarna Brf Fallskärmen och Brf Horisonten.

Gemensamhetsanläggningen gäller värme och va-anläggningar

Föreningens andel i sopsugsanläggningen är 2.2 % och i Flygsläpet GA: 1 41 %

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Från och med kvartal 3 2019 har årsavgifterna höjts med 2 %. Från 2020-01-01 har årsavgifterna höjts med 2%.

Genomfört planerat underhåll

Spillvattenrör under hus mot Brandparken, under gårdshus och under hus mot Skarpnäcks allé relinades, detta innebar också att vårt relingprojekt nu är avslutat.

Trädgården har fått träd beskurna och och asfalt på gården är reparerad. Arbeten med ommålning av räcken är också utfört löpande under året.

Lekplats är besiktigad och åtgärdad.

Ny cykelparkering är etablerad och nya cykelställ införskaffade.

SBA-besiktningar har utförts regelbundet och upptäckta brister har löpande åtgärdats.

Våra tak besiktigas varje år och upptäckta brister åtgärdas.

Ett VPN-nät som sammanbinder våra undercentraler och som ger möjlighet till övervakning på distans är installerat.

Energideklaration är utförd och inlämnad till Boverket.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Balkonger	Besiktning av samtliga balkonger kommer att ske under året.
2020	Grindar, gården	Utvärdering av lösningar och kostnader pågår under året.
2020+	Tvättstugor	Byte av tvättmaskiner sker succesivt.
2020+	Markytor	Asfaltering av gångar i trädgården.

Tidigare genomfört underhåll

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

2020



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Flygsläpet i Stockholm

Underhållsplan

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

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 103 (106) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 7 (4) 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 föreningens nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	697	699	699	699	699
Totala Intäkter kr/kvm	1 152	1 060	1 104	1 064	1 133
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	207	236	295	160	231
Belåning, kr/kvm	5 913	5 981	6 048	6 115	6 177
Räntekänslighet	11%	11%	11%	12%	12%
Drift och underhåll kr/kvm	840	733	735	826	762
Energikostnader kr/kvm	183	184	167	166	150

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. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

mf



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Flygläpet i Stockholm

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		9 098 483
Rörelsekostnader	-	9 428 107
Finansiella poster	-	471 544
Årets resultat		-801 169

Planerat underhåll	+	1 577 831
Avskrivningar	+	857 660
Årets sparande		1 634 322

Årets sparande per kvm total yta 207

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 852 719	6 409 154	526 685	-626 826	437 555
Reservering till fond 2019			2 068 000	-2 068 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-1 577 831	1 577 831	
Balanserad i ny räkning				437 555	-437 555
Upplåtelse lägenheter	284 907	2 105 093			
Årets resultat					-801 169
Belopp vid årets slut	21 137 626	8 514 247	1 016 854	-679 440	-801 169

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-189 271
Årets resultat	-801 169
Reservering till underhållsfond	-2 068 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 577 831
Summa till stämmans förfogande	-1 480 608

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-1 480 608
-------------------------	-------------------

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

MA



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Flygsläpet i Stockholm

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 bostadsrätts 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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 287	8 346	8 166	8 404	8 943
Resultat efter finansiella poster	-801	438	727	-2 450	-1 066
Soliditet	37%	36%	35%	34%	36%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

usf

**HSB Bostadsrättsförening Flygsläpet i Stockholm**

		2019-01-01	2018-01-01
Resultaträkning		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 287 457	8 345 633
Övriga rörelseintäkter	Not 2	811 026	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-8 209 433	-6 351 130
Övriga externa kostnader	Not 4	-131 182	-143 735
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-229 832	-242 528
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-857 660	-860 599
Summa rörelsekostnader		<u>-9 428 107</u>	<u>-7 597 992</u>
Rörelseresultat		-329 624	747 642
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	12 838	11 278
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-484 382	-321 365
Summa finansiella poster		<u>-471 544</u>	<u>-310 087</u>
Årets resultat		-801 169	437 555

mf

**HSB Bostadsrättsförening Flygsläpet i Stockholm****Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 69 029 850 69 887 510

Inventarier och maskiner

Not 9 0 0

69 029 850 69 887 510

Summa anläggningstillgångar

69 029 850 69 887 510**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

175 868 209 363

Övriga fordringar

Not 10 3 959 551 2 487 104

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 1 170 907 467 071

5 306 326 3 163 538

Kortfristiga placeringar

Not 12 2 500 000 2 500 000

Kassa och bank

Not 13 1 020 452 1 011 353

Summa omsättningstillgångar

8 826 779 6 674 892**Summa tillgångar**

77 856 629 76 562 402

CMG

**HSB Bostadsrättsförening Flygsläpet i Stockholm**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	29 651 873	27 261 873
Yttre underhållsfond	1 016 854	526 685
	<u>30 668 727</u>	<u>27 788 558</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-679 440	-626 826
Årets resultat	-801 169	437 555
	<u>-1 480 608</u>	<u>-189 271</u>
Summa eget kapital	<u>29 188 119</u>	<u>27 599 288</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>46 165 770</u>	<u>46 695 290</u>
	46 165 770	46 695 290
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 529 520	529 520
Leverantörsskulder	509 622	430 051
Skatteskulder	39 630	11 613
Övriga skulder	Not 16 56 768	54 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 367 200</u>	<u>1 242 268</u>
	2 502 740	2 267 824
Summa skulder	<u>48 668 510</u>	<u>48 963 114</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>77 856 629</u>	<u>76 562 402</u>

OK

**HSB Bostadsrättsförening Flygsläpet i Stockholm**

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-801 169	437 555
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	857 660	860 599
Kassaflöde från löpande verksamhet	56 491	1 298 154
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-665 111	-28 494
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	234 916	104 714
Kassaflöde från löpande verksamhet	-373 704	1 374 374
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-529 520	-529 520
Inbetalda insatser	2 390 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 860 480	-529 520
Årets kassaflöde	1 486 776	844 854
Likvida medel vid årets början	5 992 839	5 147 985
Likvida medel vid årets slut	7 479 615	5 992 839

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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.

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 1 377 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.

LLM

**HSB Bostadsrättsförening Flygsläpet i Stockholm**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 207 148	4 163 088
Hyror	2 624 494	2 578 389
Bredband	112 690	111 125
Övriga intäkter	1 376 125	1 493 079
Bruttoomsättning	<u>8 320 457</u>	<u>8 345 681</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-33 000	0
Hyresförluster	0	-48
	8 287 457	8 345 633
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Ersättning försäkringsbolag	<u>811 026</u>	<u>0</u>
	811 026	0
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	634 977	622 937
Reparationer	1 564 105	870 764
El	517 656	514 162
Uppvärmning	1 811 126	1 907 157
Vatten	437 819	430 385
Sophämtning	282 657	180 009
Fastighetsförsäkring	89 171	69 394
Kabel-TV och bredband	210 427	204 887
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	238 449	207 875
Förvaltningsarvoden	381 791	329 286
Tomträttsavgäld	440 900	440 900
Övriga driftkostnader	22 524	9 059
Planerat underhåll	1 577 831	564 315
	8 209 433	6 351 130
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	22 361	60 772
Administrationskostnader	24 944	50 308
Extern revision	11 125	11 213
Konsultkostnader	51 250	0
Medlemsavgifter	21 502	21 442
	131 182	143 735
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	186 000	182 000
Revisionsarvode	0	5 000
Övriga arvoden	9 000	4 000
Sociala avgifter	34 832	41 628
Övriga personalkostnader	0	9 900
	229 832	242 528
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	969	1 139
Ränteintäkter HSB bunden placering	11 256	9 625
Övriga ränteintäkter	613	514
	12 838	11 278
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	483 058	320 823
Övriga räntekostnader	1 324	542
	484 382	321 365

VMA



HSB Bostadsrättsförening Flygsläpet i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
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	-8 519 461	-7 658 862
Årets avskrivningar	-857 660	-860 599
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 377 121	-8 519 461
Utgående redovisat värde	69 029 850	69 887 510
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	68 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 800 000	7 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	44 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 286 000	2 023 000
Summa taxeringsvärde	124 086 000	99 423 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	97 224	97 224
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 224	97 224
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-97 224	-97 224
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 224	-97 224
Bokfört värde	0	0
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	388	160
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 959 163	2 481 486
Övriga fordringar	0	5 458
	3 959 551	2 487 104
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	345 064	282 162
Upplupna intäkter	825 843	184 909
	1 170 907	467 071
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 500 000	2 500 000
	2 500 000	2 500 000

MÅ

**HSB Bostadsrättsförening Flygsläpet i Stockholm**

Noter		2019-12-31	2018-12-31																																										
Not 13	Kassa och bank																																												
	Handkassa	17 723	8 624																																										
	Swedbank	1 002 730	1 002 730																																										
		1 020 452	1 011 353																																										
Not 14	Skulder till kreditinstitut																																												
	<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Ränteändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Swedbank hypotek</td><td>2658788621</td><td>1,12%</td><td>2020-03-30</td><td>6 120 290</td><td>79 520</td></tr><tr><td>Swedbank hypotek</td><td>2658788654</td><td>1,33%</td><td>2020-02-28</td><td>12 562 500</td><td>150 000</td></tr><tr><td>Swedbank hypotek</td><td>2658788670</td><td>0,98%</td><td>2020-01-28</td><td>12 525 000</td><td>150 000</td></tr><tr><td>Swedbank hypotek</td><td>2658788712</td><td>1,12%</td><td>2020-03-28</td><td>12 487 500</td><td>150 000</td></tr><tr><td>Swedbank hypotek</td><td>2855947004</td><td>1,12%</td><td>2020-03-28</td><td>3 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>46 695 290</td><td>529 520</td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Swedbank hypotek	2658788621	1,12%	2020-03-30	6 120 290	79 520	Swedbank hypotek	2658788654	1,33%	2020-02-28	12 562 500	150 000	Swedbank hypotek	2658788670	0,98%	2020-01-28	12 525 000	150 000	Swedbank hypotek	2658788712	1,12%	2020-03-28	12 487 500	150 000	Swedbank hypotek	2855947004	1,12%	2020-03-28	3 000 000	0					46 695 290	529 520		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																								
Swedbank hypotek	2658788621	1,12%	2020-03-30	6 120 290	79 520																																								
Swedbank hypotek	2658788654	1,33%	2020-02-28	12 562 500	150 000																																								
Swedbank hypotek	2658788670	0,98%	2020-01-28	12 525 000	150 000																																								
Swedbank hypotek	2658788712	1,12%	2020-03-28	12 487 500	150 000																																								
Swedbank hypotek	2855947004	1,12%	2020-03-28	3 000 000	0																																								
				46 695 290	529 520																																								
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				46 165 770																																								
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				44 047 690																																								
	Ställda säkerheter																																												
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			61 940 000	61 940 000																																								
Not 15	Skulder till kreditinstitut																																												
	Kortfristig del av långfristig skuld			529 520	529 520																																								
				529 520	529 520																																								
Not 16	Övriga skulder																																												
	Depositioner			54 372	54 372																																								
	Inre fond			0	0																																								
	Övriga kortfristiga skulder			2 396	0																																								
				56 768	54 372																																								
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																												
	Upplupna räntekostnader			38 600	23 119																																								
	Förutbetalda hyror och avgifter			752 674	698 179																																								
	Övriga upplupna kostnader			575 926	520 970																																								
				1 367 200	1 242 268																																								

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

ONE



HSB Bostadsrättsförening Flygsläpet i Stockholm

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 20200409

Eva Kerittä
Eva Kerittä

Gertrud Selin
Gertrud Selin

Greger Isaksson
Greger Isaksson

Ingemar Liljestad
Ingemar Liljestad

Jeanette Moreau
Jeanette Moreau

Jennifer Lindqvist
Jennifer Lindqvist

Vår revisionsberättelse har ^{2020_01 - 13} lämnats beträffande denna årsredovisning

Hans Földt
Hans Földt
Av föreningen vald revisor

Martin Fredriksson
Martin Fredriksson
Av HSB Riksförbund förordnad 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 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 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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 ersättningskyldighet 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.

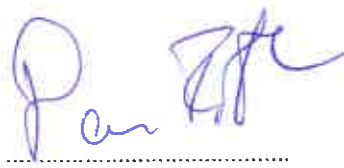
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 13/4 2020



Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Hans Fäldt
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Flygläpet i Stockholm



Fördelning driftkostnader

