

# ÅRSREDOVISNING

## Brf Flygplansfabriken

769617-1052

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31





## Innehållsförteckning;

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

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

**Förvaltningsberättelsen** är en detaljerad beskrivning av föreningen och verksamhetsåret i ord. Där framgår vad som skett och vad som planeras framöver och annan viktig information för intressenter. Det ska också framgå om föreningen är äkta eller oäkta.

**Resultaträkning** är en sammanställning av föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret och visar periodens resultat (vinst eller förlust).

**Balansräkning** är en sammanställning av föreningens tillgångar, eget kapital och skulder och visar föreningens finansiella ställning vid räkenskapsårets utgång.

**Driftkostnader** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftkostnader 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.

**Noter** är en förklaring och förtydligande av de siffror som finns i resultat- och balansräkningen.

**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 räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

### 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. Ekonomisk plan har registrerats. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-09.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastighetsfakta

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Protector Försäkring. I försäkringen ingår styrelse-ansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg ingår inte.

Medlemmen tecknar egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg hos valfritt försäkringsbolag.

Fastighetsbeteckning	Värdeår	Adress	Ort
Tvålfvingan 12	2015	Tellusborgsvägen 94	Hägersten

#### Byggnad och ytor

Byggnadens totala yta enligt taxeringsbeskedet;

Bostadsyta (BOA)	Lokalyta (LOA)	Total yta	Markareal
2 980 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2 980 m <sup>2</sup>	1 419 m <sup>2</sup>

#### Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt.

1 rok	2 rok	3 rok
6 st	66 st	1 st

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 som hyrs ut till medlemmarna, max en parkeringsplats per bostadsrättslägenhet. Fyra av parkeringsplatserna är försedd med laddstation för laddning av elbil.

## Underhållsplan

Styrelsen skall upprätthålla en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek tillse att erforderliga medel reserveras för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Utfört underhåll	År
Inkoppling av kollektivt bredband till samtliga lägenheter	2019
5-års besiktning av fastigheten	2020
OVK-besiktning	2021
Renovering av rabatterna	2021
Installation av 4 laddstationer	2021
Fasadtvätt	2021
Installation av cykelställ i cykelrummet	2021
Energigenomgång av värmeanläggning	2022
Brandskyddsarbete med diverse förebyggande installationer	2022

Planerat underhåll	År
Stampolning	2023

## Förvaltning

Utöver nedan angivna avtal finns avtal för tex el, värme och avfallshantering.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Brf Ekonomen i Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsskötsel AB
Trappstädning	Smart Förvaltning Sverige AB
Bredband och Tv	Bahnhof AB

## Medlemsinformation

Föreningen hade 94 (fg. år 93) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret. Under året har 13 (fg. år 24) överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

## 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.



### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2022 och därpå följande styrelsenskonstituering haft följande sammansättning;

Peter Andersson	Styrelseordförande
Albin Ullmark	Ledamot
Linnéa Werre	Ledamot

Rasmus Fredrikson	Suppleant
Kandan Bakhitar	Suppleant

### Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 8 st.

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

### Revisorer

Ole Deurell, Parameter Revision AB	Ordinarie revisor
------------------------------------	-------------------

### Valberedning

Stämman utsåg ingen valberedning

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Årsavgifter 2023

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.

Föreningen behöver ta ut årsavgift för att kunna betala sina löpande räkningar och göra en avsättning för framtida underhållskostnader. Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för avskrivningen.

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2023 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 15 % (fg. år ingen höjning). Ingen höjning av hyror har gjorts för parkeringsplatser 2023.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 820 kr/m<sup>2</sup> (fg. år 713 kr/m<sup>2</sup>).



### Övriga väsentliga händelser under räkenskapsåret

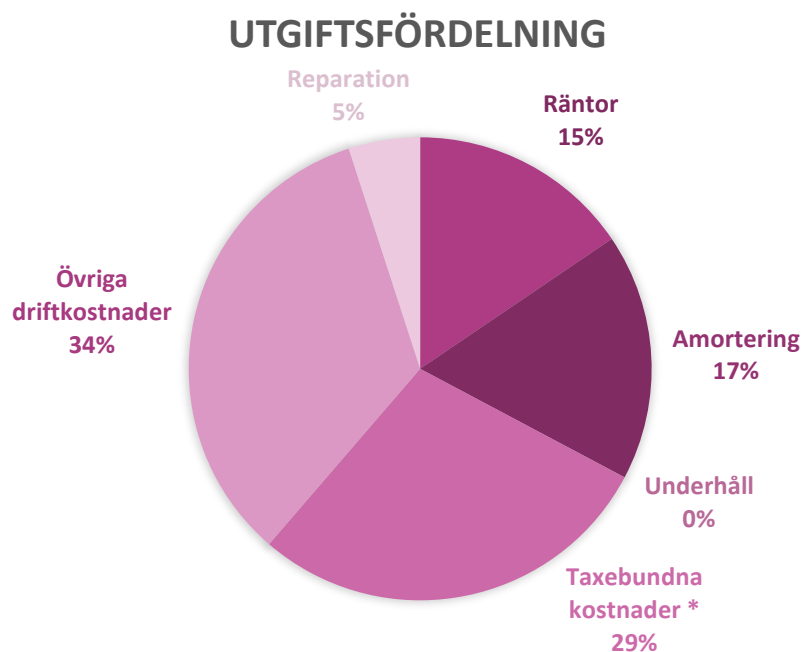
Under verksamhetsåret 2022 har styrelsen sett över föreningens fasta utgifter. Det ökande ränteläget och orolig omvärld leder till ökade kostnader för föreningen.

Året började med en stor genomgång av vår värmeanläggning, justering av fjärrvärmens och värmepannan för att säkerställa en jämnt fördelad värme genom hela huset.

Under våren gjorde vi en upphandling för att hitta ett företag för att arbeta med oss om vårt brandskyddsarbete. Det landade i Presto, de gjorde en genomgång av fastigheten och sedan installerade vi olika förebyggande brandskyddsinstallationer.

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

Inför 2023 fortsätter styrelsen arbeta med långsiktiga lösningar, för fastigheten och trivseln för alla boende i kombination med lagkrav och ekonomisk stabilitet.



\* El, värme, vatten och avfallshantering



## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Årsavgift, kr/m <sup>2</sup> BOA	713	713	713	699
Sparande framtida underhåll, kr/m <sup>2</sup>	304	294	250	243
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	323	293	313	258
Fastighetsel, kr/m <sup>2</sup>	37	37	26	31
Uppvärmning, kr/m <sup>2</sup>	78	94	74	76
Vatten, kr/m <sup>2</sup>	32	2	31	30
Snittränta 31 december, %	0,69%	0,9%	1,27%	1,42%
Skuldsättning, kr/m <sup>2</sup> BOA	11 892	11 988	12 085	12 967
Nettoomsättning, tkr	2 414	2 434	2 426	2 285
Resultat efter finansiella poster, tkr	269	-184	173	182
Soliditet, %	79	79	79	79

Kr/m<sup>2</sup> avser total yta (BOA+LOA).

BOA, bostadsrätter	LOA	Total yta
2 980 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2 980 m <sup>2</sup>

### Årsavgift kr/m<sup>2</sup>

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

### Sparande till framtida underhåll kr/m<sup>2</sup>

Summan av årets resultat, avskrivningar och planerat underhåll enligt årsredovisningen dividerat med total yta.

### Driftkostnad kr/m<sup>2</sup>

Driftkostnader (minskad med kostnaden för planerat underhåll) dividerat med total yta.

### Skuldsättning kr/m<sup>2</sup> BOA

Samtliga lån enligt balansräkningen dividerat med BOA. Ett nyckeltal som används av bankerna.

### Snittränta 31 december i %

Viktad ränta på låneskulden vid verksamhetsårets utgång.

### Soliditet i %

Eget kapital dividerat med totala tillgångar.



## 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		1 135 809
Årets resultat			268 516
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>133 640 000</b>		<b>1 404 325</b>

## Resultatdisposition

	<i><b>Belopp i kr</b></i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	1 135 809
Årets resultat	268 516
<b>Totalt</b>	<b>1 404 325</b>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	1 404 325
<b>Summa</b>	<b>1 404 325</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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 413 920	2 434 071
Övriga rörelseintäkter	3	32 740	75 081
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 446 660</b>	<b>2 509 152</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-1 066 254	-1 400 024
Övriga externa kostnader	5	-193 688	-290 409
Personalkostnader	6	-127 740	-122 220
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-533 393	-533 393
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 921 075</b>	<b>-2 346 046</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>525 585</b>	<b>163 106</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 071	-346 888
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-257 069</b>	<b>-346 888</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>268 516</b>	<b>-183 782</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>268 516</b>	<b>-183 782</b>





## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	8	169 158 296	169 691 689
<b>Summa byggnader och mark</b>		<b>169 158 296</b>	<b>169 691 689</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>169 158 296</b>	<b>169 691 689</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		22 841	9 682
Övriga fordringar		2 545	2 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	174 132	137 099
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>199 518</b>	<b>149 324</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 693 685	1 042 515
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 693 685</b>	<b>1 042 515</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 845 727</b>	<b>1 191 839</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>171 051 499</b>	<b>170 883 528</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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		1 135 809	1 319 591
Årets resultat		268 516	-183 782
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 404 325</b>	<b>1 135 809</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>135 044 325</b>	<b>134 775 809</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	10,13	35 159 885	35 416 281
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 159 885</b>	<b>35 416 281</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	11,13	278 416	307 776
Förskott från kunder		276	-
Leverantörsskulder		235 748	60 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	332 849	323 307
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>847 289</b>	<b>691 438</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>171 051 499</b>	<b>170 883 528</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	268 516	-183 782
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	533 393	533 393
	<b>801 909</b>	<b>349 611</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>801 909</b>	<b>349 611</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-50 192	-39 996
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	185 211	-134 009
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b>	<b>936 928</b>	<b>175 606</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-285 758	-288 172
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-285 758</b>	<b>-288 172</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>651 170</b>	<b>-112 566</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 042 515</b>	<b>1 155 081</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 693 685</b>	<b>1 042 515</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.

### 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.

## Skatter

### Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

### Fastighetsskatt och kommunal lägenhetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften för 2022 högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Enligt nu gällande lag är föreningen befriad från kommunal lägenhetsavgift t.o.m. 2031.

Lokaler beskattas med 1,0 % av lokalens taxeringsvärde.

### 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.



## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 124 683	2 124 683
Hysesintäkter, parkeringsplatser	202 800	201 600
Hysesintäkter, laddstationer	13 871	8 400
Bredband	72 270	72 270
Administrationsintäkt andrahandsuthyrningar	9 789	38 830
	2 423 413	2 445 783
Hysesbortfall parkeringsplatser	-9 493	-11 712
<b>Summa</b>	<b>2 413 920</b>	<b>2 434 071</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelse-/pansättningsavgifter	31 406	34 203
Övriga intäkter	1 334	2 628
Erhållet bidrag för laddstationer	-	38 250
<b>Summa</b>	<b>32 740</b>	<b>75 081</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetskötsel och trädgårdsskötsel	148 806	58 074
Snöröjning/sandning	18 248	33 638
Städning	33 782	40 705
Övriga fastighetstjänster	46 463	25 535
Reparationer	82 745	94 957
Fastighetsel	110 111	109 527
Fjärrvärme	232 785	281 113
Vatten	94 576	7 347
Avfallshantering	35 444	37 972
Fastighetsförsäkring	40 036	54 869
Arrendeavgift	57 870	56 289
Bredband	62 205	72 540
Självrisker	-	1 500
Driftkostnader exkl. underhållskostnader:	963 071	874 066
Underhåll, fasader	-	168 169
Underhåll, OVK	-	91 000
Underhåll, laddstationer	-	97 310
Underhåll, trädgård och rabatter	-	169 479
Underhåll, brandsäkerhet	103 183	-
<b>Summa</b>	<b>1 066 254</b>	<b>1 400 024</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier, cykelställ	-	72 000
Revision	22 750	20 438
Ekonomisk förvaltning	101 513	107 473
Adm avgifter för överlåtelse-/pantnoteringsavgifter mm	37 086	70 718
Bostadsrätterna	6 790	-
Bankkostnader	5 876	5 230
Övriga externa kostnader	18 823	14 550
<b>Summa</b>	<b>193 688</b>	<b>290 409</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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader och mark	533 393	533 393
<b>Summa</b>	<b>533 393</b>	<b>533 393</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<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	-3 111 920	-2 578 527
-Årets avskrivning	-533 393	-533 393
Vid årets slut	<b>-3 645 313</b>	<b>-3 111 920</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>169 158 296</b>	<b>169 691 689</b>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Bostäder	96 000 000	58 000 000
Mark	32 000 000	29 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>128 000 000</b>	<b>87 000 000</b>



## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	12 286	15 464
Ekonomisk förvaltning	26 168	24 443
Bredband	56 056	12 090
Övriga köpta fastighetsskötseltjänster	-	20 442
Föreningsavgifter	6 890	6 790
Arrendeavgifter, parkeringsplatser	72 732	57 870
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>174 132</b>	<b>137 099</b>

## Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek, 165111 ränta 1,15 % ffd 2022-03-01	-	12 580 260
Stadshypotek, 452359 ränta 0,54 % ffd 2023-03-01	12 472 920	-
Stadshypotek, 253457 ränta 0,93 % ffd 2025-03-01	10 348 500	10 398 500
Stadshypotek, 348863 ränta 0,63 % ffd 2024-03-01	12 616 881	12 745 297
	35 438 301	35 724 057
varav kortfristig del	-278 416	-307 776
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>35 159 885</b>	<b>35 416 281</b>

Lånen är av långfristig karaktär och kommer omsättas på förfallodagen.

## Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (amortering)	278 416	307 776
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>278 416</b>	<b>307 776</b>

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fjärrvärme	34 245	46 644
El	14 649	7 822
Vatten	9 715	7 146
Avfallshantering	-	2 596
Revision	20 000	20 000
Kostnadsräntor	20 257	26 806
Förutbetalda avgifter och hyror	233 983	212 293
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>332 849</b>	<b>323 307</b>





## Not 13 Ställda säkerheter för skulder

	2022-12-31	2021-12-31
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 2023-

Peter Andersson  
Styrelseordförande

Linnéa Werre

Albin Ullmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-  
Parameter Revision AB

Ole Deurell  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.04.2023 15:04

SENT BY OWNER:

Ronja Persson • 04.04.2023 11:59

DOCUMENT ID:

BylfxHuFZ2

ENVELOPE ID:

rkMeSuYW3-BylfxHuFZ2

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 Brf Flygplansfabriken.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALBIN ULLMARK albin.ullmark@live.se	Signed Authenticated	04.04.2023 12:05 04.04.2023 12:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/12/20) IP: 104.28.31.64
2. Peter Göran Andersson peterandersson93@live.se	Signed Authenticated	04.04.2023 12:23 04.04.2023 12:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/11/10) IP: 98.128.168.162
3. LINNÉA WERRE linnea.werre@hotmail.com	Signed Authenticated	13.04.2023 13:25 04.04.2023 13:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/08/24) IP: 92.35.70.90
4. Ole Deurell ole.deurell@parameterrevision.se	Signed Authenticated	13.04.2023 15:04 13.04.2023 15:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/11/21) IP: 185.45.120.6

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# 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 2022.

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 2022 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 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 upphöra med 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 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 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 eventuella 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 2022 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



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.04.2023 15:05

SENT BY OWNER:

Ronja Persson • 04.04.2023 11:59

DOCUMENT ID:

Hyx\_QBdtW3

ENVELOPE ID:

S1DXButb2-Hyx\_QBdtW3

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelser Brf Flygplansfabriken.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ole Deurell	Signed	13.04.2023 15:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/11/21)
ole.deurell@parameterrevision.se	Authenticated	13.04.2023 15:04	Low	IP: 185.45.120.6

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed