

Årsredovisning för

# **Bostadsrättsföreningen Flygvägen**

716415-8193

Räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

W

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Flygvägen, 716415-8193 får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Guldvingen 3 och Blåvingen 3. På fastigheten har uppförts två hus med adresserna Oscarsgatan 3 och Flygvägen 3. Fastigheterna innehåller 10 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar Nord. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m<sup>2</sup></i>
2 rum och kök	5	238
3 rum och kök	5	360
Bostäder	10	598
Bilplatser	12	

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

#### *Gjorda underhåll och investeringar*

2009 Takrenovering	2015 Grillplats (målning + stenplattor)
2010 Proline på stammar	2015-2016 Renovering trapphus och källarplan
2011 Ny tvättmaskin	2016 Branddörr, brandlarm och dörrstängare
2012 Ny ytterdörr på Flygvägen 3	2017 Fönsterbyte i båda fastigheterna
2012 Ny tvättmaskin	2018 Renovering samlingslokal
2013 Målning av fönster Oscarsgatan 3	2020 Installation av säkerhetsanordningar på tak för båda fastigheterna
2013 Nya torktumlare	

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har genomfört löpande besiktningar, inga anmärkningar har under året konstaterats.

Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan. De närmaste åren planerar styrelsen byte av lägenhetsdörrar och lås till dörrar.

Föreningen har under verksamhetsåret momsregistrerats sig då föreningen bedriver momspliktig försäljning av individuell mått och debiterad el.

## Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 822 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta 2020.

Årets avsättning till underhållsfond överensstämmer med underhållsplanen.

## Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

David Anttila	ordförande
Julia Halatchev	sekreterare
Britt-Marie Söderqvist	ledamot
Carina Dahlen	ledamot
Anders Strand	ledamot
Eva Ranudd	suppleant
Ludvig Sandin	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Julia Halatchev, Britt-Marie Söderqvist samt suppleanterna Eva Ranudd och Ludvig Sandin.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

## Firmatecknare

Firmatecknare har varit David Anttila och Carina Dahlen.

## Revisorer

Revisorer har varit KPMG AB, vald av föreningen.

## Valberedning

Valberedning har under året varit David Anttila.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. Vid stämman deltog 7 medlemmar.

## Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Kabel-TV/Datakommunikation	Hem
Administration	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi
Fastighetsskötsel	Zenior Bemanning

## Medlemsinformation

Under året har 0 lägenhet överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 13 (13) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	545	551	546	532	544
Resultat efter fin.poster i tkr	68	39	81	80	57
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	822	822	822	822	822
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	549	578	494	459	468
Låneskuld, kr/m2 totalyta	5 653	5 705	5 758	5 810	4 847
Genomsnittlig ränta lån i %	1,5	1,6	1,4	1,5	1,4
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	1 383	1 298	1 207	1 132	1 045
Sparande, kr/m2 totalyta*	249	214	285	273	
Soliditet i %**	30	29	28	26	29

\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 380 522 kr. Under året har föreningen amorterat 31 035 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 109 år.

### Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	396 480	775 978	207 072	38 639
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-15			38 637	-38 639
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		51 000	-51 000	
Årets resultat				67 956
<b>Vid årets slut</b>	<b>396 480</b>	<b>826 978</b>	<b>194 709</b>	<b>67 956</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	194 709
Årets resultat	67 956
<b>Totalt att disponera</b>	<b>262 665</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**Balanseras i ny räkning** **262 665**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	544 805	551 117
Övriga rörelseintäkter		1 105	2 015
		<u>545 910</u>	<u>553 132</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	3	-328 166	-345 853
Övriga externa kostnader	4	-4 880	-13 024
Personalkostnader	5	-11 828	-9 955
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-80 871	-89 239
		<u>-425 746</u>	<u>-458 071</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>120 164</b>	<b>95 061</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32	30
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-52 240	-56 452
		<u>-52 208</u>	<u>-56 422</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>67 956</b>	<b>38 639</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>67 956</b>	<b>38 639</b>
<b>Årets resultat</b>	8	<b>67 956</b>	<b>38 639</b>

2

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9,18	4 049 617	4 128 488
Inventarier	10	2 000	4 000
		<u>4 051 617</u>	<u>4 132 488</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 051 617</b>	<b>4 132 488</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	863
Avräkning HSB Norr ek för		919 229	787 297
Övriga fordringar		97	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	26 217	24 300
		<u>945 543</u>	<u>812 465</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	12	30 548	30 548
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>976 091</b>	<b>843 013</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 027 708</b>	<b>4 975 501</b>

u

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		396 480	396 480
Yttre underhållsfond	13	826 978	775 978
		<u>1 223 458</u>	<u>1 172 458</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		194 709	207 071
Årets resultat		67 956	38 639
		<u>262 665</u>	<u>245 710</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>1 486 123</b>	<b>1 418 168</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14,18	2 893 176	1 687 500
		<u>2 893 176</u>	<u>1 687 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	487 346	1 724 057
Leverantörsskulder		61 718	40 551
Aktuell skatteskuld		15 199	27 140
Övriga skulder	16	5 608	5 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	78 538	72 981
		<u>648 409</u>	<u>1 869 833</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 027 708</b>	<b>4 975 501</b>

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

### *Avskrivningar på byggnader*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2,1% på anskaffningsvärdet.

### *Avskrivningar på inventarier*

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

### *Finansiella tillgångar och skulder*

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### *Skulder till kreditinstitut*

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

### *Övriga tillgångar och skulder*

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

### *Intäktsredovisning*

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

### *Fastighetsskatt/kommunal avgift*

För flerbostadshus blir avgiften 1 429 kr/lgh för 2020, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder.

### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

### *Yttre underhållsfond*

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.





**Not 2 Nettoomsättning**

	2020	2019
Avgifter	491 556	491 556
Hysesintäkter	33 000	33 175
Intäkter el	19 784	24 313
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	465	2 073
	<u>544 805</u>	<u>551 117</u>
<i>Avgår</i>	-	-
	<u>544 805</u>	<u>551 117</u>

**Not 3 Drift**

	2020	2019
Fastighetsskötsel	20 438	19 131
Snöröjning och halkbekämpning	34 837	20 301
Reparationer	21 708	52 535
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	37 315	39 501
Uppvärmning	58 234	60 946
Vatten	38 399	40 623
Renhållning	18 518	18 517
Förvaltningskostnader	52 835	50 860
Försäkring	16 656	15 091
Fastighetsskatt/avgift	14 290	13 770
Kommunikation och media		
Kabel-TV	14 936	14 578
	<u>328 166</u>	<u>345 853</u>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2020	2019
Bankkostnader	270	540
Bolagsverket, årsredovisningar, mm	700	7 894
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap Bostadsrätterna	3 910	4 590
	<u>4 880</u>	<u>13 024</u>

**Not 5 Personalkostnader**

	2020	2019
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	9 000	8 167
Sociala kostnader förtroendevalda	2 828	1 788
	<u>11 828</u>	<u>9 955</u>

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020	2019
Byggnader	78 871	84 540
Inventarier	2 000	4 699
	<u>80 871</u>	<u>89 239</u>

*Handwritten mark*

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	52 102	56 302
Övriga finansiella kostnader	138	150
	<u>52 240</u>	<u>56 452</u>

**Not 8 Årets resultat**

	2020	2019
Årets resultat	67 956	38 639
Reservering till yttre underhållsfond	-51 000	-54 000
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>16 956</b>	<b>-15 361</b>

Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.  
Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

**Not 9 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	4 098 415	4 098 415
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>4 098 415</b>	<b>4 098 415</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-721 387	-636 847
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-78 871	-84 540
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-800 258</b>	<b>-721 387</b>
Bokfört värde byggnader	3 298 157	3 377 028
Bokfört värde mark	751 460	751 460
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>4 049 617</b>	<b>4 128 488</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1985):	5 447 000	5 447 000
Taxeringsvärde mark:	3 141 000	3 141 000

**Not 10 Inventarier**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	23 495	23 495
	23 495	23 495
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-19 495	-14 796
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-2 000	-4 699
	-21 495	-19 495
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 000</b>	<b>4 000</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	17 488	16 656
Kabel-TV	3 784	3 734
Medlemsskap bostadsrätterna	3 990	3 910
Förskottsmoms	955	-
	<u>26 217</u>	<u>24 300</u>



**Not 12 Kortfristiga placeringar**

	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>Marknadsvärde</i>
Swedbank Robur, Räntefond Flexibel A	30 548	33 308
	<b>30 548</b>	<b>33 308</b>

**Not 13 Fond för yttre underhåll**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	775 978	721 978
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	51 000	54 000
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>826 978</b>	<b>775 978</b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Swedbank	Rörlig 3-mån	1,465 %	-	1 200 000
Swedbank	Rörlig 3-mån	1,895 %	-	517 500
Swedbank	2020-08-25	1,830 %	-	1 694 057
Handelsbanken	Rörlig 3-mån	1,1 %	487 346	-
Handelsbanken	2023-09-01	0,98 %	1 693 176	-
Handelsbanken	2024-09-01	1,01 %	1 200 000	-
Totala skulder på bokslutsdagen			3 380 522	3 411 557
Nästa års amortering			-31 200	-31 200
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-124 800	-124 800
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			3 224 522	3 255 557
Totala skulder på bokslutsdagen			3 380 522	3 411 557
Avgår kortfristig del			-487 346	-1 724 057
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>2 893 176</b>	<b>1 687 500</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	31 200	31 200
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	456 146	1 692 857
	<b>487 346</b>	<b>1 724 057</b>

**Not 16 Övriga skulder**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Personalens källskatt	2 780	2 700
Upplupna arbetsgivaravgifter	2 828	2 404
	<b>5 608</b>	<b>5 104</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Räntor	2 914	1 798
Förutbetalda avgifter/hyror	38 256	41 200
Revision	20 550	10 300
El	4 381	3 791
Fjärrvärme	7 418	7 716
Övrigt	5 019	8 176
	<b>78 538</b>	<b>72 981</b>



**Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	4 107 000	3 747 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>4 107 000</b>	<b>3 747 000</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

*ew*

**Underskrifter**

Luleå 2021-<sup>05.11</sup>...



David Anttila




Julia Halatchev



Carina Dahlen



Britt-Marie Söderqvist



Anders Strand

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-<sup>05.19</sup>.....

KPMG AB



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor, KPMG AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flygvägen, org. nr 716415-8193

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flygvägen för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 revisionssed 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 Bostadsrättsföreningen Flygvägen för år 2020 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 förtlöpande 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 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 överträdelse 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.

Luleå den

19 maj 2021

KPMG AB



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor

## ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

### Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

### Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

### Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

### Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

### Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

### Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

### Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen., förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

### Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.



### **Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?**

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består av att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

En oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

### **Vad är en bostadsrätt?**

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan arvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

### **Måste man vara medlem i föreningen?**

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

### **Ägare**

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåt till lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller säljas.

### **Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?**

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a. beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

### **Hur fungerar ekonomin?**

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader, eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

### **Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

### **Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?**

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

### **Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

### **Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?**

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

### **Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?**

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

**Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?**

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.