



Org Nr: 716417-5981

Styrelsen för HSB brf Flygaren nr 214 i Stockholm

Org.nr: 716417-5981

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB brf Flygaren nr 214 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

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 fastigheten Flygaren 14 i Stockholm kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	14	1 370
Lokaler	3	496

Föreningens fastighet är byggd 1884 värdeår 1950.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 10 % från 2020-01-01. Årsavgiften höjs med ytterligare 10% från 2021-01-01.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Fastighet	Ett nytt lås och dörröppningssystem skall installeras

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
1984	Fastighet	Stambyte samt eldragnng
2015	Fastighet	Fasadrenovering mot gård
2018	Fastighet	Byte av yttertak
2019	Fastighet	Fönstermålning mot gård

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-19. Vid stämman deltog 7 medlemmar varav 6 var röstberättigade.

Extrastämma hölls 2020-04-22.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-19 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Camilla Brännfors	HSB-ledamot
Filip Sundström	Ledamot
Gunilla Zetterlund	Ledamot
Jan-Christer Berggren	Ledamot





Förvaltningsberättelse för HSB brf Flygaren nr 214 i Stockholm

Under perioden från stämman 2020-06-19 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Camilla Brännfors	HSB-ledamot
Filip Sundström	Ledamot
Gunilla Zetterlund	Ledamot
Jan-Christer Berggren	Ledamot
Yvonne Jüttner	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Filip Sundström och Jan-Christer Berggren.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Filip Sundström, Gunilla Zetterlund, Jan-Christer Berggren och Yvonne Jüttner. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Lars Adiels	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Francesca Chiodi.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-03-09.

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 19 (19) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 0 (2) överlåtelser skett.





Förvaltningsberättelse för HSB brf Flygaren nr 214 i Stockholm

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 förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	181	165	150	150	150
Totala intäkter kr/kvm*	738	696	594	652	642
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	133	5	-179	164	190
Belåning, kr/kvm	3 247	3 313	3 363	182	217
Räntekänslighet	24%	27%	31%	2%	2%
Totala driftkostnader kr/kvm*	563	665	725	483	446
Energikostnader kr/kvm	172	209	153	158	157

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Sparande till framtida underhåll

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 bostadsrättens 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.



Förvaltningsberättelse för HSB brf Flygaren nr 214 i Stockholm

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 513	1 439	1 314	1 412	1 403
Resultat efter finansiella poster	-68	-646	-446	150	205
Soliditet	32%	32%	36%	84%	84%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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	1 513 316
Rörelsekostnader	- 1 503 226
Finansiella poster	- 78 023
Årets resultat	-67 934
Planerat underhåll	+ 117 745
Avskrivningar	+ 198 808
Årets sparande	248 620
Årets sparande per kvm total yta	133

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	262 708	3 873 968	0	-307 172	-645 890
Reservering till fond 2020			167 000	-167 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-117 745	117 745	
Balanserad i ny räkning				-645 890	645 890
Årets resultat					-67 934
Belopp vid årets slut	262 708	3 873 968	49 255	-1 002 317	-67 934

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-953 062
Årets resultat	-67 934
Reservering till underhållsfond	-167 000
Ianspråktagande av underhållsfond	117 745
Summa till stämmans förfogande	-1 070 250

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-1 070 250
-------------------------	-------------------

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

**HSB brf Flygaren nr 214 i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 513 316	1 438 982
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 061 276	-1 275 164
Övriga externa kostnader	Not 3	-69 506	-48 203
Planerat underhåll		-117 745	-455 720
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-55 891	-57 794
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-198 808	-198 808
Summa rörelsekostnader		<u>-1 503 226</u>	<u>-2 035 689</u>
Rörelseresultat		10 090	-596 707
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 039	1 030
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-79 062</u>	<u>-50 213</u>
Summa finansiella poster		<u>-78 023</u>	<u>-49 183</u>
Årets resultat		-67 934	-645 890

**HSB brf Flygaren nr 214 i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>8 112 742</u>	<u>8 311 550</u>
		8 112 742	8 311 550
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>8 113 242</u>	<u>8 312 050</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		177 677	41 862
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 165 044	1 249 110
Placeringskonto HSB Stockholm		112 164	112 051
Övriga fordringar	Not 9	613	628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>95 274</u>	<u>88 174</u>
		1 550 772	1 491 825
Summa omsättningstillgångar		<u>1 550 772</u>	<u>1 491 825</u>
Summa tillgångar		<u>9 664 013</u>	<u>9 803 875</u>



**HSB brf Flygaren nr 214 i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	262 708	262 708
Upplåtelseavgifter	3 873 968	3 873 968
Yttre underhållsfond	49 255	0
	<u>4 185 931</u>	<u>4 136 676</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 002 317	-307 172
Årets resultat	-67 934	-645 890
	<u>-1 070 250</u>	<u>-953 062</u>
Summa eget kapital	<u>3 115 681</u>	<u>3 183 614</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>5 934 000</u>	<u>6 058 000</u>
	5 934 000	6 058 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 124 000	124 000
Leverantörsskulder	127 061	114 660
Skatteskulder	51 912	31 294
Fond för inre underhåll	19 509	19 509
Övriga skulder	Not 13 86 898	109 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>204 952</u>	<u>162 909</u>
	614 333	562 261
Summa skulder	6 548 333	6 620 261
Summa eget kapital och skulder	<u>9 664 013</u>	<u>9 803 875</u>

**HSB brf Flygaren nr 214 i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-67 934	-645 890
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	198 808	198 808
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>130 875</u>	<u>-447 082</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-142 900	-16 472
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>52 072</u>	<u>45 395</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>40 047</u>	<u>-418 159</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-124 000	-94 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-124 000</u>	<u>-94 000</u>
Årets kassaflöde	-83 953	-512 159
Likvida medel vid årets början	1 361 161	1 873 320
Likvida medel vid årets slut	1 277 208	1 361 161

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.





HSB brf Flygaren nr 214 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
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.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,75% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition 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 1 429 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.



**HSB brf Flygaren nr 214 i Stockholm**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	248 532	225 960
Individuell mätning el	136 509	140 908
Hyror	1 058 160	1 054 146
Övriga intäkter	159 455	17 968
Bruttoomsättning	<u>1 602 656</u>	<u>1 438 982</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-89 340</u>	<u>0</u>
	1 513 316	1 438 982
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	63 621	57 829
Reparationer	197 025	316 310
El	228 621	201 869
Uppvärmning	212 948	227 561
Vatten	15 099	100 728
Sophämtning	22 716	19 763
Fastighetsförsäkring	28 016	26 689
Kabel-TV och bredband	56 536	63 498
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	157 466	156 738
Förvaltningsarvoden	78 056	101 271
Övriga driftkostnader	1 172	2 908
	<u>1 061 276</u>	<u>1 275 164</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 488	1 953
Administrationskostnader	44 918	9 965
Extern revision	10 000	12 000
Konsultkostnader	0	12 186
Medlemsavgifter	12 100	12 100
	<u>69 506</u>	<u>48 203</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	46 500	45 500
Revisionsarvode	2 000	2 000
Sociala avgifter	7 391	10 294
	<u>55 891</u>	<u>57 794</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	550	685
Ränteintäkter HSB placeringskonto	112	112
Övriga ränteintäkter	376	233
	<u>1 039</u>	<u>1 030</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	79 047	49 140
Övriga räntekostnader	15	1 073
	<u>79 062</u>	<u>50 213</u>



**HSB brf Flygaren nr 214 i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	11 351 419	11 351 419
Anskaffningsvärde mark	812 000	812 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 163 419	12 163 419
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 851 869	-3 653 061
Årets avskrivningar	-198 808	-198 808
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 050 677	-3 851 869
Utgående bokfört värde	8 112 742	8 311 550
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 400 000	15 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 346 000	4 346 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	9 400 000	9 400 000
Summa taxeringsvärde	64 146 000	64 146 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	613	628
	613	628
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	90 526	88 174
Upplupna intäkter	4 748	0
	95 274	88 174

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**HSB brf Flygaren nr 214 i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	430669	1,52%	2025-06-01	5 910 000	60 000
Stadshypotek AB	81757	2,57%	2023-04-30	148 000	64 000
				<u>6 058 000</u>	<u>124 000</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 438 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 934 000
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				6 325 000	6 325 000
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				<u>124 000</u>	<u>124 000</u>
				124 000	124 000
Not 13 Övriga skulder					
Depositioner				40 000	40 000
Momsskuld				<u>46 898</u>	<u>69 889</u>
				86 898	109 889
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				11 296	5 717
Förutbetalda hyror och avgifter				44 470	44 468
Övriga upplupna kostnader				<u>149 186</u>	<u>112 724</u>
				204 952	162 909
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



HSB brf Flygaren nr 214 i Stockholm

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den

.....
Camilla Brännfors

.....
Filip Sundström

.....
Gunilla Zetterlund

.....
Jan-Christer Berggren

.....
Yvonne Jüttner

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Lars Adiels
Av föreningen vald revisor

.....
Lena Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Flygaren nr 214 i Stockholm, org.nr. 716417-5981

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Flygaren nr 214 i Stockholm för räkenskapsåret 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 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 Revisorers utsett av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsett 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor utsett 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 Flygaren nr 214 i Stockholm för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 / 2021

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Lars Adiels
Av föreningen vald revisor