

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Flygaren i Örebro**

769632-7126

Räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Flygaren i Örebro får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2016-08-11.

#### *Organisation*

##### *Styrelsen*

Lars Gyllander	Ordförande
Staffan Larsson	Ledamot
Per-Olof Alkman	Ledamot
Tomas Wallstedt	Ledamot
Rolf Malm	Ledamot
Mats Fjordkvist	Suppleant

#### *Fastigheten*

Fastighet: Fallskärmen 2  
Adresser: Gyrogatan 2 A-C, Termikgatan 43, 45 A-D  
Antal lägenheter: 81 st  
Total bostadsyta: 5126 kvm  
Antal lokaler: 1 st  
Total lokalyta: 67 kvm

Föreningen har sitt säte i Örebro.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året haft 10 st styrelsemöten mellan årsstämmorna, med tanke på situationen med Covid19 har vi genomfört dom på ett för oss så säkert sätt som möjligt med tex extra stor försiktighet gällande avstånd. Vi har även genomfört några möten via teams och också med externa företag/organisationer via teams.

Vi har under året installerat laddare för elbilar i garaget och för detta fått bidrag från naturvårdverket för en del av kostnaden. Vi har även installerat ett system med kameraövervakning i garage och källare för att förebygga och förbättra situationen med stölder och skadegörelse. Under 2021 så avyttrades även växthus och sandlåda på innergården, dessa kommer under våren 2022 då också tas bort.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar i föreningen vid årets slut är 131 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 542	4 431	4 286	2 350
Resultat efter finansiella poster	219	229	211	396
Soliditet (%)	69,3	69,0	68,7	68,5
Skuld per kvm	12 216	12 363	12 508	12 655
Årsavgift per kvm	736	735	734	380

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	142 372 000	485 766	120 909	229 052	143 207 727
Disposition av föregående års resultat:		348 378	-119 326	-229 052	0
Årets resultat				218 893	218 893
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>142 372 000</b>	<b>834 144</b>	<b>1 583</b>	<b>218 893</b>	<b>143 426 620</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 583
årets vinst	218 893
	<b>220 476</b>


disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	346 485
i ny räkning överföres	-126 009
	<b>220 476</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

*A*  
*Rolf* *Jo* *Per*

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 542 094	4 430 592
Övriga rörelseintäkter		15 869	10 168
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 557 963</b>	<b>4 440 760</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 604 194	-1 399 921
Övriga externa kostnader	4	-226 287	-291 739
Personalkostnader		-57 860	-44 610
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 482 858	-1 478 881
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 371 199</b>	<b>-3 215 151</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 186 764</b>	<b>1 225 609</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 775	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-980 646	-996 557
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-967 871</b>	<b>-996 557</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>218 893</b>	<b>229 052</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>218 893</b>	<b>229 052</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>218 893</b>	<b>229 052</b>

Roll.  RAB

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	202 445 956	203 717 990
Inventarier, verktyg och installationer	6	84 114	31 345
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>202 530 070</b>	<b>203 749 335</b>

#### Summa anläggningstillgångar

202 530 070

203 749 335

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 420	12 679
Övriga fordringar		91 538	41 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		303 584	80 343
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>396 542</b>	<b>135 005</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		4 057 705	3 545 575
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 057 705</b>	<b>3 545 575</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 454 247</b>	<b>3 680 580</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

206 984 317

207 429 915

Roll.  
För  
Försk.

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

142 372 000

142 372 000

Fond för yttre underhåll

834 144

485 766

**Summa bundet eget kapital**

**143 206 144**

**142 857 766**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 583

120 909

Årets resultat

218 893

229 052

**Summa fritt eget kapital**

**220 476**

**349 961**

**Summa eget kapital**

**143 426 620**

**143 207 727**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

20 644 911

41 539 490

Övriga skulder

54 450

0

**Summa långfristiga skulder**

**20 699 361**

**41 539 490**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

41 976 409

21 830 834

Leverantörsskulder

266 198

234 613

Skatteskulder

24 950

62 520

Övriga skulder

0

5 493

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

590 779

549 238

**Summa kortfristiga skulder**

**42 858 336**

**22 682 698**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**206 984 317**

**207 429 915**

*Handwritten signatures and initials:*  
- A signature that appears to be "RAB" with a checkmark.  
- Other illegible handwritten marks.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Förenklingsregel tillämpas för återkommande utgifter.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

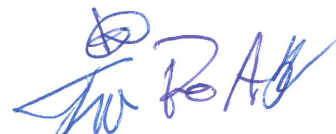
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

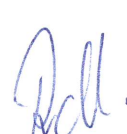
Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter bostäder	3 775 689	3 762 656
Hyror lokaler	112 358	99 000
Hyror garage och parkeringsplatser	356 311	361 585
Övriga debiteringar	297 736	207 351
	<b>4 542 094</b>	<b>4 430 592</b>







### Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Uppvärmning	276 266	180 659
Elkostnader	493 306	313 631
Vatten	149 692	113 683
Renhållning	103 253	119 241
Fastighetsskötsel	260 109	305 805
Försäkring	49 786	55 595
Kabel-TV	22 627	22 649
Bredband	74 211	74 389
Reparationer och underhåll	105 583	76 053
Övriga fastighetskostnader	57 031	106 956
Fastighetsskatt	12 330	31 260
	<b>1 604 194</b>	<b>1 399 921</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Ersättningar till revisor	13 044	12 669
Redovisningstjänster	214 178	250 631
Övriga kostnader	12 815	14 689
Befarade kundförluster	-13 750	13 750
	<b>226 287</b>	<b>291 739</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	207 389 999	207 389 999
Inköp	201 234	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>207 591 233</b>	<b>207 389 999</b>
Ingående avskrivningar	-3 672 009	-2 201 112
Årets avskrivningar	-1 473 268	-1 470 897
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 145 277</b>	<b>-3 672 009</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>202 445 956</b>	<b>203 717 990</b>
Bokfört värde byggnader	142 145 744	143 417 778
Bokfört värde mark	60 300 212	60 300 212
	<b>202 445 956</b>	<b>203 717 990</b>

*Rollé*  
*Sto Pohl*



## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

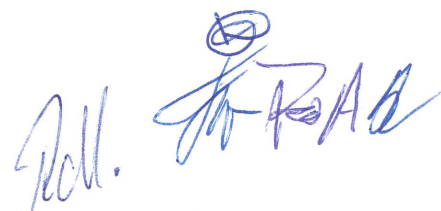
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 920	39 920
Inköp	62 359	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>102 279</b>	<b>39 920</b>
Ingående avskrivningar	-8 575	-591
Årets avskrivningar	-9 590	-7 984
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 165</b>	<b>-8 575</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>84 114</b>	<b>31 345</b>

## Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Företagslån 796-4	1,204	2022-03-28	20 832 162	21 081 830
Företagslån 797-2	1,620	2022-03-28	20 894 579	21 144 247
Företagslån 805-3	1,810	2023-06-21	20 894 579	21 144 247
			<b>62 621 320</b>	<b>63 370 324</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			41 976 409	749 004

Lån med ränteändringsdag 2022-03-28 är röliga lån och amorteras enligt plan.  
Total amortering sker med 749 004 kr likt tidigare år.



**Not 8 Ställda säkerheter**

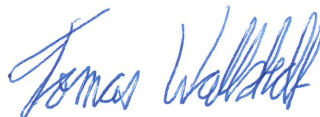
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	65 119 000	65 119 000
	<b>65 119 000</b>	<b>65 119 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

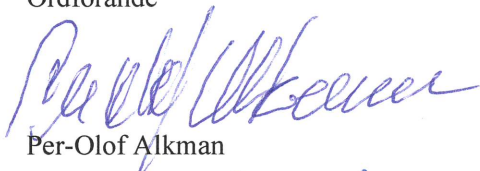
Örebro den 23/4 2022



Lars Gyllander  
Ordförande



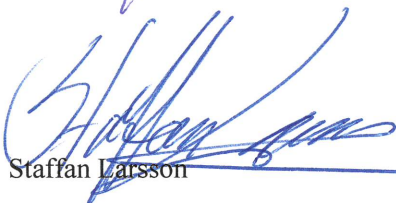
Thomas Wallstedt



Per-Olof Alkman

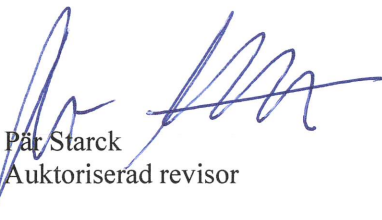


Rolf Malm



Staffan Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/4 2022



Pär Starck  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flygaren i Örebro org.nr 769632–7126.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Flygaren i Örebro** för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.


#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*


Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.





## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **Bostadsrättsföreningen Flygaren i Örebro** för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

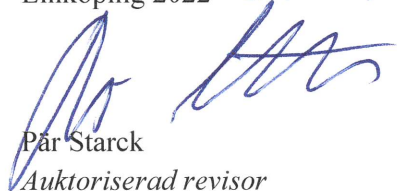
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt 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 den auktoriserade/godkände revisorn 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 den auktoriserade/godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag 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.

Linköping 2022 -04-29



Pär Starck  
Auktoriserad revisor