

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

769632-7126

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Flygaren i Örebro får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

Föreningen registrerades 2016-08-11

Föreningen har sitt säte i Örebro.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Fastigheten Fallskärmen 2 förvärvades i slutet av mars 2017 och under året har byggnation på föreningens fastighet slutförts. Föreningen har 81 st bostadsrätter och 1 lokal. Tillträde av bostadsrätterna skedde i etapper under december 2017 till juni 2018.

### Organisation

#### *Styrelsen*

Daniel Lerner	Ordförande
Erika Fjordkvist	Ledamot
Göran Thörn	Ledamot
Julia Mortimer	Ledamot
Tomas Wallstedt	Ledamot
Adam Gunnarsson	Ledamot
Per-Olof Alkman	Suppleant
Ingegerd Malm	Suppleant
Rolf Malm	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

### Medlemsinformation

Antal medlemmar i föreningen vid årets slut är 128 st.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	2 350	0
Resultat efter finansiella poster	396	0
Soliditet (%)	68,5	29,8

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	28 135 000	0	<b>28 135 000</b>
Ökning av insatskapital	114 237 000		<b>114 237 000</b>
Årets resultat		395 727	<b>395 727</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>142 372 000</b>	<b>395 727</b>	<b>142 767 727</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	395 727
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	137 388
i ny räkning överföres	258 339
	<b>395 727</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 350 227	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 350 227</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-597 978	0
Övriga externa kostnader	4	-176 316	0
Personalkostnader		0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-730 215	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 504 509</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>845 718</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-449 991	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-449 991</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>395 727</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>395 727</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>395 727</b>	<b>0</b>

0

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	206 659 784	60 300 212
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	31 315 745
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>206 659 784</b>	<b>91 615 957</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>206 659 784</b>	<b>91 615 957</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 137	5 734
Övriga fordringar		50 000	82 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		231 063	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>284 200</b>	<b>87 970</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 537 327	2 771 604
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 537 327</b>	<b>2 771 604</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 821 527</b>	<b>2 859 574</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>208 481 311</b>	<b>94 475 531</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		142 372 000	28 135 000
Fond för yttre underhåll		0	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>142 372 000</b>	<b>28 135 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Årets resultat		395 727	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>395 727</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>142 767 727</b>	<b>28 135 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	7	0	46 315 745
Övriga skulder till kreditinstitut	8	64 119 328	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>64 119 328</b>	<b>46 315 745</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		749 004	0
Leverantörsskulder		268 160	20 001 501
Övriga skulder		50 349	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		526 743	23 285
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 594 256</b>	<b>20 024 786</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>208 481 311</b>	<b>94 475 531</b>



## 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

#### 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

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 951 341	0
Hyror lokaler	52 800	0
Hyror garage och parkeringsplatser	171 446	0
Övriga debiteringar	174 640	0
	<b>2 350 227</b>	<b>0</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Uppvärmning	175 156	0
Elkostnader (netto)	69 029	0
Vatten	56 860	0
Renhållning	35 591	0
Fastighetsskötsel	153 232	0
Försäkring	32 312	0
Kabel-TV	36 648	0
Bredband	13 115	0
Reparationer och underhåll	13 225	0
Övriga fastighetskostnader	12 810	0
	<b>597 978</b>	<b>0</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Ersättningar till revisor	19 099	0
Redovisningstjänster	130 288	0
Utbildning	10 000	0
Övriga kostnader	16 929	0
	<b>176 316</b>	<b>0</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 300 212	0
Inköp	115 774 042	60 300 212
Omklassificeringar	31 315 745	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>207 389 999</b>	<b>60 300 212</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-730 215	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-730 215</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>206 659 784</b>	<b>60 300 212</b>
Bokfört värde byggnader	146 359 572	0
Bokfört värde mark	60 300 212	0
	<b>206 659 784</b>	<b>0</b>

Y



**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2018-12-31	2017-12-31
Inköp	0	31 315 745
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	31 315 745
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>31 315 745</b>

**Not 7 Byggnadskreditiv**

	2018-12-31	2017-12-31
Beviljat belopp på byggnadskreditiv uppgår till	0	65 118 212
Utnyttjad kredit uppgår till	0	46 315 745

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31
Företagslån 796-4	1,133	2019-03-28	21 581 166
Företagslån 797-2	1,430	2021-06-23	21 643 583
Företagslån 805-3	1,810	2023-06-21	21 643 583
			<b>64 868 332</b>

Kortfristig del av långfristig skuld 749 004

Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen är 61 123 312 kr.

**Not 9 Ställda säkerheter**

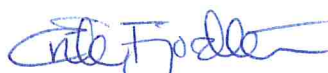
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckning	65 119 000	65 119 000
	<b>65 119 000</b>	<b>65 119 000</b>

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

Linköping den 13/5 2019



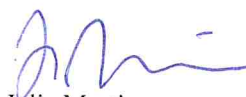
Daniel Lerner  
Ordförande



Erika Fjordkvist



Adam Gunnarsson



Julia Mortimer

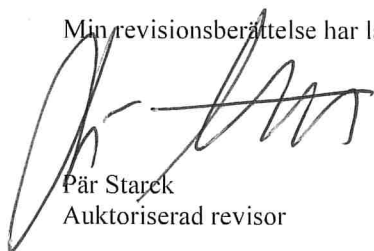


Göran Thörn



Thomas Wallstedt

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/5 2019



Pär Starek  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flygaren i Örebro org.nr 76932-7126.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Flygaren i Örebro** för år 2018.

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 2018 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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. Risker 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 2018 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 2019

2019-05-21



Pär Starck

Auktoriserad revisor