



# ÅRSREDOVISNING 2023

## BRF FLYGVÄRDINNAN 1

Org nr 769619 – 3346



**fastum**

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Flygvärdinnan 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 31 juli 2017.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Flygvärdinnan 1 i Stockholms kommun den 18 juni 2010.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus i 3-5 våningar med totalt 93 bostadsrätter samt 20 hyresrätter vid årsskiftet. Den totala boytan är 7 925 kvm, varav bostadsrättsyta 6 278 kvm, och lokalytan 2 054 kvm. Lokalytan avser ett garage som föreningen sedan april 2019 tagit över förvaltningen av, med hjälp av Aimo Park.

#### Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök
55 st	2 rum och kök
14 st	3 rum och kök
39 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgifter som för räkenskapsåret är 1 589 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 177 104 000 kr, varav byggnadsvärdet är 106 664 000 kr och markvärdet 70 440 000 kr. Värdeår är 1986.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningens avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB avslutades vid årsskiftet. Ny ekonomisk förvaltare blir Nabo.

#### Teknisk förvaltning

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Borg & Merio Fastighetsförvaltning AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 18 maj 2010.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgick under året till 742 kr/kvm bostadsrättsyta i genomsnitt om man ser till årsbeloppet, vilket dock inte blir exakt eftersom två hyresrätter har ombildats till bostadsrätter under året.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker i enlighet med föreningens underhållsplan.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut och lånevillkor framgår av not 10.

#### Revisorer

Staffan Zander

Auktoriserad revisor

Baker Tilly Mapema AB

#### Valberedning

Fredrik Olofsson

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

#### Allmänt

Styrelsen anlätade en jurist för att ta fram ett förslag för uppdatering av föreningens stadgar, med beaktande av att nya lagar trätt i kraft. Förslaget röstades igenom på extrastämman i november och röstas om igen på årsstämman 2024.

Mark- och miljödomstolen beslutade om överklaganden angående sopsugsystemet i Skarpnäck och tyvärr fick vi betala 138 000 kr i samband med andra medlemmar i Samfälligheten Sopsugen i Skarpnäck frånträtt detta. En begäran från Boverket angående energideklarationen löstes utan extra kostnader.

### Fastighet

Efter en kraftig försening blev installationen av solcellerna under hösten färdigställd. Dessa producerar el för fastigheten redan nu men det saknas ännu tillräcklig information än för en korrekt utvärdering. Soprummet renoverades omfattande. Ett nytt golv lades, väggarna målades och därutöver utfördes en generell omorganisation av rummet. Ett nytt kameraövervakningssystem installerades för att hjälpa till att hålla det rent och snyggt.

Avtalet med Swedsecur sagts upp och ett omfattande arbete med den nya leverantören Dafo har pågått under flera månader och börjar träda i kraft. Hissarna fick nya speglar och målades. Efter renovering av garaget i 2022 blev galler och garagedörr färdigmålade i år. Den radonmätning som behöver göras var tionde år har gjorts i februari av styrelsen, med resultat i enlighet med myndigheternas föreskrifter. Utöver detta genomfördes en besiktning av OVK (obligatorisk ventilationskontroll).

### Yttre miljö

Förutom vanligt underhåll året runt utfördes några förbättringar, bland annat inköp av nya utemöbler, en låda för leksaker, installation av en liten klättrvägg och nya leksaker och renovering av staket. Dessutom installerades en ny el-stolpe och belysning, inklusive strålkastare. En av körsbärsträden på gården fälldes efter diskussion. Träden tappade bär i hängränorna vilket hade blivit problematiskt. Det finns planer att plantera nya träd på våren som ersättning.

### Ekonomisk

Kostnaderna ökade kraftigt under 2023 med ännu högre räntor, ökade kostnader för uppvärmning och el samt ökad inflation. Styrelsen vidtog flera åtgärder för att minska påverkan på den gemensamma ekonomin. Efter en omfattande granskning av samtliga avtal lyckades styrelsen till och med minska kostnaderna för några poster, till exempel med Stockholms Vatten och Avfall. Fasta elavtal och fasta lån höll tillbaka de negativa effekterna från stigande räntor. Några leverantörer har sagts upp och nya avtal med andra tecknades. Den ekonomiska förvaltningen sköts sedan januari 2024 av Nabo AB.

Årsavgifterna höjdes i oktober med 3% för att täcka ovan nämnda kostnader. Föreningen lyckades undvika den typ av chockhöjning som vissa BRF:er varit tvungna att göra. Styrelsen anser att den bästa strategin är en långsam uppdatering av avgifterna löpande framöver för att behålla likviditetsnivåer och återbetala skulder givet att ränteläget har ändrats, även med tanke på framtida renovering i fastigheten. Förutom detta har två hyreslägenheter upplåtits till bostadsrätter och i samband med försäljningen utfördes renoveringar av dessa. Försäljningarna bidrog till ett överskott på kontot vilket delvis användes för amortering av lån (2 Mkr i december) och delvis sparades på ett fasträntekonto hos SBAB på kort tid, med bättre ränta. Vi ansökte om elbidrag och fick 154 000 kr av det. Priserna för hyra av gästlägenhet, föreningslokal, och släpkärra höjdes. I allmänhet är föreningens ekonomi stabil och kostnader täcks med rörliga inkomster men det finns risker i form av bland annat stigande uppvärmningskostnader och omfattande renoveringar.

### Årsstämma och styrelse

Årets föreningsstämma hölls den 24:e maj i föreningslokalen. 17 röstberättigade medlemmar (varav två med fullmakt) och två icke röstberättigade medlemmar deltog. Styrelsen beviljades ansvarsfrihet av stämman. Nuvarande styrelse med Håkan Sjödin, Marie Karlsson och Emelie Glaser omvaldes på två år och Mario Bernad Rivera omvaldes för kvarstående period på ett år. Martin Candell och Therese Flingdal blev ledamöter och Henrik Höckert suppleant. En av stämmans deltagare föreslog att styrelsearvodet sänks till 180 000 kr/år. En person röstade för förslaget och 10 personer röstade mot förslaget.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden förutom det konstituerande.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 133 medlemmar. Under året har det skett 2 upplåtelse och 6 överlåtelse.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	7 470	7 151	7 252	7 044
Resultat efter finansiella poster	-2 529	-3 393	-956	590
Soliditet (%)	59,88	57,19	58,04	56,82
Årets resultat exkl avskrivningar	-1 671	-2 378	1 637	941
Genomsnittlig låneränta (%)	2,38	1,76	1,68	1,71
Lån/kvm totalyta	3 915	0	0	0
Lån/kvm bostadsyta	4 929	5 212	5 364	5 375
Fastighetens belåningsgrad (%)	38,99	41,22	40,65	41,99
Årsavgift bostäder kr/kvm	742	753	734	730
Sparande/kvm (kr)	169	0	0	0
Räntekänslighet (%)	8,12	0,00	0,00	0,00
Energikostnad/kvm totalyta	167	0	0	0
Årsavgifter/totala rörelseint. (%)	62,89	0,00	0,00	0,00
Årets resultat exkl avskrivn. (kr)	-1 675 857	0	0	0

Nyckeltal som är nya för 2023 är nollade för tidigare år

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Lån/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Lån/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Räntekänslighet. (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning och vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

**Upplýsning om förlust**

Årets resultat har påverkats av kostsamt underhållsarbete. Föreningens ekonomi har dock stärkts av att två av hyreslägenheterna har ombildats till bostadsrätter.

Föreningen har kvar 20 stycken hyreslägenheter vilket kan betraktas som en dold förmögenhetsreserv.

Föreningen har en ganska låg skuldsättning, och det i kombination med en spridning av lånens förfallodagar gör att man är väl rustad inför ett högre ränteläge.

**Förändringar i eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 257 500	20 640 357	565 821	-7 772 939	-3 393 437	<b>57 297 302</b>
Ökning av insatskapital	840 000	3 910 000				<b>4 750 000</b>
Disposition av föregående års resultat:			434 702	-3 828 139	3 393 437	<b>0</b>
Årets resultat					-2 528 948	<b>-2 528 948</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>48 097 500</b>	<b>24 550 357</b>	<b>1 000 523</b>	<b>-11 601 078</b>	<b>-2 528 948</b>	<b>59 518 354</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 601 078
årets förlust	-2 528 948
	<b>-14 130 026</b>

behandlas så att	
till yttre fond avsätts	557 000
ianspråkats från yttre fond	-3 361 658
i ny räkning överföres	-11 325 368
	<b>-14 130 026</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 469 910	7 150 999
Övriga rörelseintäkter		175 902	47 576
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 645 811</b>	<b>7 198 575</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-7 415 896	-7 985 031
Övriga externa kostnader	4	-726 678	-570 915
Personalkostnader	5	-367 591	-329 845
Avskrivningar		-853 091	-1 015 424
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 363 257</b>	<b>-9 901 215</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 717 445</b>	<b>-2 702 640</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		145 799	48 478
Räntekostnader och liknande resultatposter		-957 302	-739 275
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-811 503</b>	<b>-690 797</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 528 948</b>	<b>-3 393 437</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 528 948</b>	<b>-3 393 437</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	91 308 841	91 965 179
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 262 420	1 391 094
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>92 571 262</b>	<b>93 356 274</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>92 571 262</b>	<b>93 356 274</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		109 014	34 957
Övriga fordringar	8	919 949	507 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	421 746	315 400
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 450 710</b>	<b>858 100</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 368 839	5 977 874
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 368 839</b>	<b>5 977 874</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 819 549</b>	<b>6 835 973</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>99 390 810</b>	<b>100 192 247</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 647 857	67 897 857
Fond för yttre underhåll		1 000 523	565 821
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>73 648 380</b>	<b>68 463 678</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 601 078	-7 772 938
Årets resultat		-2 528 948	-3 393 437
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-14 130 026</b>	<b>-11 166 376</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>59 518 354</b>	<b>57 297 302</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	24 724 124	34 360 793
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 724 124</b>	<b>34 360 793</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 340 980	6 946 199
Förskott från kunder		0	18 208
Leverantörsskulder		312 644	830 316
Skatteskulder		48 802	31 413
Övriga skulder		90 090	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	355 816	708 015
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 148 332</b>	<b>8 534 152</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>99 390 810</b>	<b>100 192 247</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 528 948	-3 393 437
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		853 091	1 015 424
Förändring skatteskuld/fordran		17 389	-1 175
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-1 658 468</b>	<b>-2 379 188</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-74 057	-13 707
Förändring av kortfristiga fordringar		-287 775	-163 619
Förändring av leverantörsskulder		-517 672	546 205
Förändring av kortfristiga skulder		7 114 464	-35 902 921
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>4 576 492</b>	<b>-37 913 230</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-68 081	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-68 081</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring insatskapital		4 750 000	0
Förändring av långfristiga skulder		-9 636 669	34 360 793
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-4 886 669</b>	<b>34 360 793</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-378 258</b>	<b>-3 552 437</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		6 089 147	9 641 585
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>5 710 889</b>	<b>6 089 148</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	10 - 100 år
Installationer	15 - 25 år
Inventarier	5 - 20 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	4 808 300	4 727 880
Samfällighetsavgifter	1 905 552	1 944 198
Hyror lokaler	11 850	218 200
P-plats och garage	552 125	295 227
Kabel-TV och bredband	132 858	132 098
Elavgifter	125	21 896
Outhyrda lokaler	0	-216 700
Hyror förråd	59 100	28 200
	<b>7 469 910</b>	<b>7 150 999</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	143 989	133 213
Trädgårdsskötsel	207 262	131 971
Trivselåtgärder	35 319	16 141
Städkostnader	262 305	236 477
Snöröjning/sandning	64 821	86 884
Serviceavtal	2 715	6 478
Hisservice/besiktning	49 355	39 563
Besiktningkostnader	8 119	6 301
Gemensamhetsanläggningar	250 388	345 292
Reparationer	689 554	751 261
Hissreparationer	14 026	25 770
Planerat underhåll	3 361 658	3 893 111
Fastighetsel	486 579	559 802
Uppvärmning	773 372	743 914
Vatten och avlopp	405 521	371 456

Avfallshantering	21 237	5 469
Försäkringskostnader	201 499	186 449
Självrisker	52 500	0
Kabel-tv	35 114	31 702
Bredband	161 124	152 996
Förbrukningsinventarier	39 937	104 081
Förbrukningsmaterial	17 054	22 182
Hyra av entrémattor	36 235	30 223
Inköp av parkeringstjänster	40 542	40 998
Bevakningskostnad	47 450	51 362
Övriga poster	8 221	11 936
	<b>7 415 896</b>	<b>7 985 032</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskatt	101 040	101 040
Fastighetsavgift	179 557	171 647
Telefoni	23 452	19 254
Hemsida	2 164	459
Föreningsgemensamma kostnader	14 214	4 960
Revisionsarvode	29 326	26 995
Ekonomisk förvaltning	102 665	110 598
Bankkostnader	1 894	1 816
Konsultarvoden	31 000	63 250
Juridisk konsultation	67 735	9 225
Övriga förvaltningskostnader	10 756	2 520
Medlems-/föreningsavgifter	5 730	5 162
Homestyling	49 848	0
Avhysningar/varningar	4 334	0
Teknisk förvaltning	3 884	0
Mäklararvoden	70 000	0
Övriga poster	29 079	53 988
	<b>726 678</b>	<b>570 914</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvode	302 000	280 000
Arvode valberedning	3 000	2 997
Lön fastighetsskötare	11 500	0
Sociala avgifter	51 091	46 848
	<b>367 591</b>	<b>329 845</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 959 164	102 959 164
Inköp markanläggning	68 079	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>103 027 243</b>	<b>102 959 164</b>
Ingående avskrivningar	-10 993 986	-10 107 248
Årets avskrivningar	-724 416	-886 738
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 718 402</b>	<b>-10 993 986</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>91 308 841</b>	<b>91 965 178</b>
Taxeringsvärden byggnader	106 664 000	106 664 000
Taxeringsvärden mark	70 440 000	70 440 000
	<b>177 104 000</b>	<b>177 104 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 597 715	2 597 715
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 597 715</b>	<b>2 597 715</b>
Ingående avskrivningar	-1 206 620	-1 077 933
Årets avskrivningar	-128 675	-128 687
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 335 295</b>	<b>-1 206 620</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 262 420</b>	<b>1 391 095</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	577 898	35 371
Avräkningskonto förvaltare	342 051	111 273
Momsfordran	0	361 098
	<b>919 949</b>	<b>507 742</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	135 179	133 909
Bredband	40 053	40 053
Kabel-TV	9 346	8 752
Gemensamhetsanläggning	60 578	64 616
Fastighetsskötsel	37 111	36 116
Ekonomisk förvaltning	0	25 451
Aimo Park parkeringstjänster	139 479	2 640
Eways el laddstolpar	0	3 863
	<b>421 746</b>	<b>315 400</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB 21256498	4,73	2024-03-22	4 704 311	6 746 199
SBAB 21256544	1,19	2024-02-12	9 636 669	9 836 669
SBAB 32602282	1,50	2025-02-12	9 724 124	9 724 124
Stadshypotek 769832	2,74	2027-06-01	15 000 000	15 000 000
			<b>39 065 104</b>	<b>41 306 992</b>
Kortfristig del av låneskuld			14 340 980	6 946 199

Två av föreningens lån förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånet kommer förlängas vid förfall.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	0	143 000
Sociala avgifter	0	44 931
Revision	25 200	23 000
Fastighetsel	77 793	53 299
Fjärrvärme	117 258	121 266
Vatten- och avlopp	27 916	20 182
Förutbetalda avgifter och hyror	59 871	266 575
Övrigt	798	884
Upplupen låneränta	36 749	34 878
Trädgårdsskötsel	2 108	0
Snöröjning	8 123	0
	<b>355 816</b>	<b>708 015</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	69 100 000	69 100 000
	<b>69 100 000</b>	<b>69 100 000</b>

Stockholm 2024-

Håkan Sjödin

Emelie Glaser

Marie Karlsson

Mario Bernad Rivera

Martin Candell

Therese Flingdal

Min revisionsberättelse har lämnats

Staffan Zander  
Auktoriserad revisor




# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Flygvärdinnan\_1.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-16 11:48:08

Dokumentet är undertecknat av:

 Karin Emelie Glaser (19880507XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-15 15:11:01
 THERESE FLINGDAL (19680423XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-15 15:02:23
 HÅKAN SJÖDIN (19510814XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-15 15:02:46
 MARIE KARLSSON (19660603XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-15 21:28:51
 MARIO BERNAD RIVERA (19880902XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-15 15:14:31
 MARTIN CANDELL (19791015XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-15 15:19:20
 Staffan Zander (19741103XXXX) Revisor	2024-05-16 11:48:08



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Flygvärdinnan\_1.pdf (654672 byte)

2C87CFE08BB9E6318D9F0D7CC8B4FFB50F6F920630437BC25D6118A22345DCD876641A6813165777DD7E  
10344FC80E99E92A54DA63D748127A761AC36FC8E45C

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

