Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Flygvärdinnan 1

Org.nr 769619-3346

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation
info@flygvardinnan1.se
www.brfflygvardinnan1.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
0752-46 46 20 (kundsupport)
backoffice.deloitte@h1.se
www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet, Flygvärdinnan 1 i Stockholms kommun förvärvades 2010-06-18.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus i 3-5 våningsplan på adress Pilvingegatan 38-58. Fastigheten byggdes 1986 och har värdeår 1986.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 8 182 kvm, varav 7 925 kvm utgör lägenhetsyta och 257 kvm lokalyta. Föreningen har ett garage som är uthyrt till Stokholm Parkering AB.

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

Av dessa lägenheter är 84 upplåtna med bostadsrätt och 29 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Folksam.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2010, vilken sträcker sig 5 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	*År*
Målning balkonger & plåtdetaljer	2012
Vindsförråd	2012

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Aseka Hiss & Fastighet AB samt Radera Städ & Fastighetsservice.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-09-23 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-05-18. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2010-02-01.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 118 medlemmar. Nytillkomna medlemmar under året är 13. Antalet medlemmar som avgått under året är 13. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 118. Under året har 9 överlåtelser skett och ingen upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 33 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-05-26 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan Henriksson	ledamot/ordf
Marie Karlsson	ledamot/sekr
Maria Sjöö	ledamot/kassör
Eva Lind Söderling	ledamot
Michael Cullgert	ledamot
Morgan Ingemarsson	suppleant
Christopher Ravensson	Avgått under året

Till ***revisor*** har Staffan Zander, Baker Tilly Mapema valts.

M. C

Valberedningen består av Seija Hiltunen, Viktoria Tenggren och Hans Söderling, varav den förstnämnda är sammankallande.

Sammanlagt 13 protokollförda ***styrelsesammanträden*** har hållits, varav 1 av den föregående styrelsen och 12 av den nuvarande styrelsen. Efter föreningsstämman i maj 2014 har föreningens firma tecknats av Jan Henriksson och Maria Sjöö.

Händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har lagt ner ett stort arbete på att se över föreningens kostnader och intäkter. Rutiner och arbetssätt för styrelsearbete och förvaltning har setts över. Detta arbete kommer att fortgå även under det kommande verksamhetsåret.

Ett första medlemsmöte anordnades i oktober för information angående ekonomin och för att ta del av medlemmars frågor och synpunkter. Medlemsmöten kommer att anordnas även fortsättningsvis minst en gång per termin och därutöver om behov av det uppstår.

Under den första delen av verksamhetsåret 2014 har den föregående styrelsen skrivit om två avtal. Avtalet för fastighetsskötsel med Radera Städ och fastighetsservice skrevs då om för perioden 140501 – 160430 från fyra till åtta timmar per vecka, avtalstiden förlängdes från ett till två år med tre månads uppsägningstid. Avtalet med Odina Städ skrevs om under pågående avtalsperiod till en ny, högre kostnad.

Den nuvarande styrelsen har inte skrivit några nya avtal under året. Ett avtal har sagts upp, nämligen avtalet med Radera Städ- och fastighetsservice angående trädgårdsskötsel. Översyn av samtliga avtal kommer att fortsätta under 2015.

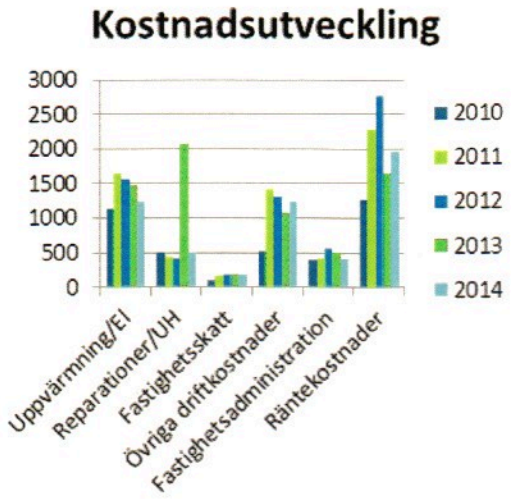
Arbetet med ny undercentral och värmepump som hade startats 2013 har nu slutförts.

Föreningens resultat för år 2014 är -260 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på -1 699 Kkr. Skillnaden mellan år beror främst på lägre kostnader för fjärrvärme och reparationer/underhåll. På intäktssidan har höjning av månadsavgifterna betydelse för resultatet.

Föreningens enskilt största utgift är räntekostnaden. Räntekostnaderna har dock minskat jämfört med tidigare år till följd av ett lägre ränteläge samt amortering. Orsaken till att 2014 års räntekostnader ser ut att ha blivit högre än året innan beror på att man för 2013 hade gjort en korrigering beroende på att för hög räntekostnad hade tagits upp för 2012.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 016 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 756 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens verksamhet genererat ett likviditetsöverskott på 756 Kkr om man tittar på den löpande verksamheten.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har minskat marginellt jämfört med tidigare år.



Årsavgifterna har under året höjts med 3,2 % från april och ytterligare 10 % från och med oktober 2014.

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Händelser efter räkenskapsåret

Arbetet med att se över alla kostnader och intäkter fortsätter.

Vi håller på med översyn av samtliga avtal och det kommer att pågå under hela räkenskapsåret 2015.

Vi kommer att fortsätta ha informationsmöten för medlemmar.

En ny underhållsplan kommer att tas fram under året och därför är det svårt att säga vad den beräknade kostnaden för löpande underhåll kommer att ligga på de kommande åren.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre med minst 0,3 % av taxeringsvärdet. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Flerårsöversikt

	2010	2011	2012	2013	2014
Nettoomsättning, Kkr	3 200	5 884	5 895	6 169	6 261
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 039	-1 098	-1 563	-1 699	-260
Soliditet, %	39	40	41	42	42
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	606	606	606	606	688
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 696	10 258	10 339	10 258	9 915
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	7 500	7 353	7 417	7 418	7 418
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,81	3,60	4,51	2,67	3,26
Fastighetens belåningsgrad, % *	66	61	60	61	59

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-6 358 065
Årets resultat	-259 616
	-6 617 681
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	283 905
I ny räkning överföres	-6 901 586
	-6 617 681

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

M.C

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	6 260 775	6 168 759
		6 260 775	6 168 759
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-3 160 209	-4 812 053
Övriga externa kostnader	3	-261 395	-347 158
Personalkostnader	4	-151 813	-149 404
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 016 231	-986 634
		-4 589 648	-6 295 249
Rörelseresultat		1 671 127	-126 490
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		24 455	71 936
Räntekostnader		-1 955 198	-1 644 306
		-1 930 743	-1 572 370
Resultat efter finansiella poster		-259 616	-1 698 860
Årets resultat		**-259 616**	**-1 698 860**

M.C

BALANSRÄKNING

	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	99 277 503	100 195 444
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 913 157	1 326 703
		101 190 660	101 522 147
Summa anläggningstillgångar		101 190 660	101 522 147
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		81 160	72 344
Övriga fordringar		3 008	827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	96 660	110 789
		180 828	183 960
Kassa och bank		1 780 791	3 808 071
Summa omsättningstillgångar		1 961 619	3 992 031
SUMMA TILLGÅNGAR		**103 152 279**	**105 514 178**

M.C

BALANSRÄKNING

	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 223 357	49 223 357
Yttre fond		959 211	675 306
		50 182 568	49 898 663
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 358 065	-4 375 299
Årets resultat		-259 616	-1 698 860
		-6 617 681	-6 074 159
Summa eget kapital		43 564 887	43 824 504
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		58 900 586	60 962 301
Summa långfristiga skulder		58 900 586	60 962 301
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		46 194	22 181
Leverantörsskulder		29 291	155 086
Aktuell skatteskuld		15 227	17 563
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	596 094	532 543
Summa kortfristiga skulder		686 806	727 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**103 152 279**	**105 514 178**
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		69 100 000	69 100 000
		69 100 000	69 100 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 671 127	-126 490
Avskrivningar	1 016 231	986 634
Erhållen ränta mm	24 455	71 936
Erlagd ränta	-1 955 198	-1 644 306
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	756 615	-712 226
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-8 816	-2 750
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	11 948	-32 221
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-125 795	-660 400
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	61 215	-997 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten	695 167	-2 404 915
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-285 899
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-684 744	-538 834
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-684 744	-824 733
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	337 500
Upplåtelseavgifter	0	1 222 500
Amortering långfristiga lån	-2 037 702	-15 518
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 037 702	1 544 482
Förändring av likvida medel	-2 027 280	-1 685 166
Likvida medel vid årets början	3 808 071	5 493 237
Likvida medel vid årets slut	**1 780 791**	**3 808 071**

26 , M. C

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år	1%
Fastighetsförbättringar	10-100 år	1-10%
Installationer	20-25 år	4-5%
Inventarier	5-20 år	5-20%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2015. 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 fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 217 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har betalats ut med 113 000 kr enligt beslut av fg.års föreningsstämma.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2014	2013
	Årsavgifter bostadsrätter	3 815 057	3 558 485
	Hyresintäkter bostäder	2 146 432	2 195 294
	Hyresintäkter garage	214 400	206 400
	Hyresintäkter lokaler	28 952	13 154
	Övriga tillägg lokaler	28 212	24 162
	Övriga intäkter	27 722	171 264
		6 260 775	6 168 759

Not 2	Driftskostnader	2014	2013
	Fastighetsskötsel, grundavtal	162 500	112 500
	Städ	151 146	162 176
	Snöröjning och sandning	17 510	45 115
	Fastighetsel	392 673	392 315
	Uppvärmning	847 570	1 095 388
	Vatten	269 257	92 866
	Sophämtning	177 694	151 443
	Reparationer och underhåll	448 233	1 944 193
	Kabel-TV och bredband	73 548	74 564
	Fastighetsförsäkring	86 315	83 382
	Fastighetsskatt	183 871	183 080
	Övriga driftskostnader	349 892	475 031
		3 160 209	4 812 053

Not 3	Övriga externa kostnader	2014	2013
	Ekonomisk förvaltning	156 702	139 244
	Revisionsarvode	25 313	21 250
	Övr försäljningskostnader	0	40 000
	Konsultarvoden	12 747	38 836
	Inkasso betalningsföreläggande	32 503	64 351
	Övriga externa kostnader	34 130	43 477
		261 395	347 158

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Personalkostnader	2014	2013
	Styrelsearvode	113 000	113 000
	Lön	2 999	900
	Sociala avgifter	35 814	35 504
		151 813	149 404

Not 5	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	102 959 164	102 673 265
	Inköp	0	285 899
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 959 164	102 959 164
	Ingående avskrivningar	-2 763 720	-1 846 468
	Årets avskrivningar	-917 941	-917 252
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 681 661	-2 763 720
	Utgående redovisat värde	99 277 503	100 195 444
	Redovisat värde byggnader	68 230 231	68 944 981
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	1 852 322	2 055 513
	Redovisat värde mark	29 194 950	29 194 950
		99 277 503	100 195 444
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	94 635 000	94 635 000
	varav byggnader:	60 298 000	60 298 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 449 050	910 216
	Inköp	684 744	538 834
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 133 794	1 449 050
	Ingående avskrivningar	-122 347	-52 965
	Årets avskrivningar	-98 290	-69 382
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-220 637	-122 347
	Utgående redovisat värde	1 913 157	1 326 703

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkringspremier	59 303	56 547
Ekonomisk förvaltning	0	35 855
Kabel-TV	7 191	7 199
Bredband	11 188	11 188
Övriga förutbetalda kostnader	18 978	0
	96 660	110 789

Not 8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 100 000	5 123 357	675 306	-4 375 299	-1 698 860
Resultat disp. enl. beslut av fg. års föreningsstämma			283 905	-1 982 765	1 698 860
Årets förlust					-259 616
Belopp vid årets utgång	44 100 000	5 123 357	959 211	-6 358 064	-259 616

Not 9 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	242 779	108 576
Amortering efter 5 år	58 657 807	60 853 725
	58 900 586	60 962 301

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2014-12-31
SBAB	2015-05-12	3,73		20 000 000
SBAB	2017-05-15	4,20		15 000 000
SBAB	2015-05-15	1,56	24 013	10 962 298
SBAB	2015-05-15	1,56	22 181	12 984 482
			46 194	58 946 780

M.C

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	350 575	276 923
Upplupen elkostnad	34 612	48 058
Upplupen fjärrvärmekostnad	144 201	95 643
Övriga upplupna kostnader	66 706	111 919
	596 094	532 543

Stockholm 2015-05-07

Michael Cullgert

Marie Karlsson

Eva Lind Söderling

Jan Henriksson

Maria Sjöö

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/5 2015.

Staffan Zander
Auktoriserad revisor Far

Bilaga:

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens löpande utgifter samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för ny-, om- och tillbyggnad får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier.

Kostnader för underhåll, även där föreningen förbättrar och renoverar fastigheten tas direkt i resultaträkningen under utförandeåret. Detta innebär att föreningen kan ha år med stort negativt resultat i bokföringen, då kostsamma åtgärder utförts. Viktigt är då att se hur utgiften har finansierats. Genom t ex avsättning till yttre fond skapar föreningen ett likviditetsmässigt utrymme till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.

Eget Kapital
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare tillkommande insatser och upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser och upplåtelseavgifter. Det kallas bundet då det inte får delas ut till medlemmarna. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder
Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter
Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys
Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en viktig varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar
För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).

BAKER TILLY
MAPEMA

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf flygvärdinnan 1
Org.nr 769619-3346

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf flygvärdinnan 1 för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf flygvärdinnan 1 för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Nacka den 8/5 - 2015

Staffan Zander
Auktoriserad revisor