Årsredovisning 2017

Brf Flygvärdinnan 1

Org. 769619-3346

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation
Mail: info@flygvardinnan1.se
www.brfflygvardinnan1.se

Föreningen förvaltas av Agenta Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se
www.agentaforvaltning.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.

Den totala byggnadsytan uppgår till 9 979 kvm, varav 7 925 kvm utgör lägenhetsyta och 2054 kvm lokalyta. Lokalytan avser ett garage som är uthyrt till Stockholm 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 87 upplåtna med bostadsrätt och 26 med hyresrätt.

Föreningen har flera extra förråd som hyrs ut till medlemmar.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2015, vilken sträcker sig till år 2036. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	*År*
Målning balkonger & plåtdetaljer	2012
Vindsförråd	2012
Ny undercentral & värmepump	2014
Nytt bokningssystem tvättstuga	2016
Porttelefon	2016
Takrenovering	2016
Stor värmeinjustering	2016
Förbättring av gårdsmiljön	2016
Underhåll & injustering ventilation	2016

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Borg & Meria Fastighetsförvaltning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agenta Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-09-23 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-05-18. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-07-31. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

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 117 medlemmar. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 120. Under året har 6 överlåtelser skett och en upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1593 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 683 kr.

Vid andrahandsupplåtelse debiteras medlemmen en avgift på högst 10 % av gällande prisbasbelopp.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-22 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan Henriksson	ledamot/ordf./sekr.
Håkan Sjödin	ledamot/kassör
Lena Boman	ledamot
Marie Karlsson	ledamot
Marianne Fors	suppleant
Linnea Lundin	suppleant

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

Valberedningen består av Seija Hiltunen, Viktoria Tengren och Mia Stubbendorff varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Systematiskt brandskyddsarbete, SBA, har genomförts. Bland annat har belysning installerats, skyltning av utrymningsvägar och kontroll och vid behov reparation av rökluckor gjorts.
Fönsterrenovering. Yttre fönsterbågar i samtliga fönster i fastigheten har monterats ner, renoverats och återmonterats under sommarhalvåret.
Renovering av föreningslokalen. Det har under flera års tid läckt in vatten via taket in i föreningslokalen vilket upptäcktes i slutet på föregående år då det uppstått en allvarlig fukt- och mögelskada. Taket har nu byggts om med en ny takbeläggning både på föreningslokalen och angränsande lägenheter. I samband med renoveringen bestämdes att förbättra ljudisoleringen mot angränsande lägenheter. Nya väggar har byggts, golven är utbytta och lokalen ommålad. Ny köksinredning har installerats då den gamla var otjänlig p g a mögel.
Fukt- och vattenskador i badrum har förekommit i några lägenheter samt en vattenskada i uppgång 46 där tre våningar drabbats p g a rör som gått sönder på vinden. För att förebygga nya, liknande vattenskador har anbud tagits för att byta samtliga dessa rör på vindarna i alla uppgångar.
Hängrännor och stuprör har renoverats av plåtslagare under året.
En återlämnad hyreslägenhet har efter renovering sålts under året. Inkomsten från försäljningarna används till att betala av på föreningens lån.

Nya avtal. Föreningen har tecknat avtal med företaget Brandsäkra för kontroll av brandsäkerheten fyra gånger per år. För skötsel av undercentralen har avtal tecknats med Climapak samt med Söderkyl för skötsel och kontroll av maskinerna i tvättstugan. För skötsel av gård och trädgård har avtal skrivits med Johanneshov Fastighetsservice AB. Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, har slutförts vilket innebär att ventilationen i hela fastigheten har injusterats och blivit därefter godkänd.

Föreningens resultat för år 2017 är en förlust om 1 722 Kkr, vilket kan jämföras med en förlust för år 2016 om 272 Kkr. Förändringen beror främst kostnader för reparationer och underhåll.

En av föreningens största kostnadsposter är räntekostnaden och den har under år 2017 minskat och det har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 1 049 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet - 673 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med 673 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen här ett positivt kassaflöde med 2 409 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit en lägenheter som har inbringat 2,5 Mkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till att amortera på förenings lån.

Årsavgifterna höjdes med 2% fr.o.m. 1 januari 2017.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Fönsterrenovering	1 191
Renovering av föreningslokal	622
Systematiskt brandskyddsarbete med nyinstallationer	164

Planerat underhållsbehov Inför 2018 har föreningen inga större planerade renoveringar. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**44 940 000**	**9 313 357**	**1 527 021**	**-5 888 955**	**-272 362**	**49 619 061**
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			1 401 251	-1 401 251		0
Balanseras i ny räkning				-272 362	272 362	0
Upplåtelser	397 500	2 102 500				2 500 000
Årets resultat					-1 722 229	-1 722 229
Belopp vid årets utgång	**45 337 500**	**11 415857**	**2 928 272**	**-7 562 568**	**-1 722 229**	**50 396 832**

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	6 702	6 650	6 649	6 261	6 169
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 722	-272	1 297	-260	-1 699
Soliditet, %	48	47	43	42	42
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	710	701	701	688	606
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 789	8 881	9 889	9 915	10 258
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	7 420	7 420	7 418	7 418	7 418
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,73	1,83	2,16	3,26	2067
Fastighetens belåningsgrad, % **	56	55	60	59	61

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-7 562 568
Årets resultat	-1 722 229
	-9 284 797
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	94 400
Ur yttre fond ianspråktas	-1 977 218
I ny räkning överföres	-7 401 979
	-9 284 797

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	6 702 415	6 649 887
Övriga rörelseintäkter	3	163 928	33 040
Summa rörelsens intäkter m.m.		**6 866 343**	**6 682 927**
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-5 877 024	-4 313 162
Övriga externa kostnader	5	-394 666	-443 359
Personalkostnader	6	-353 534	-150 832
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 049 472	-1 030 668
Summa rörelsens kostnader		**-7 674 696**	**-5 938 021**
Rörelseresultat		**-808 353**	**744 906**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		13 301	16 619
Räntekostnader		-927 177	-1 033 887
Summa finansiella poster		**-913 876**	**-1 017 268**
Resultat efter finansiella poster		**-1 722 229**	**-272 362**
Årets resultat		**-1 722 229**	**-272 362**

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	96 523 680	97 441 621
Inventarier, verktyg och installationer	8	2 034 530	2 166 061
Summa materiella anläggningstillgångar		**98 558 210**	**99 607 682**
Summa anläggningstillgångar		**98 558 210**	**99 607 682**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 371	84 876
Övriga fordringar		5 915	573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	217 791	183 239
Summa kortfristiga fordringar		**227 077**	**268 688**
Kassa och bank		6 766 801	4 606 145
Summa omsättningstillgångar		6 993 878	4 874 833
SUMMA TILLGÅNGAR		**105 552 088**	**104 482 515**

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 753 357	54 253 357
Yttre fond		2 928 272	1 527 021
Summa bundet eget kapital		**59 681 629**	**55 780 378**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 562 568	-5 888 955
Årets resultat		-1 722 229	-272 362
Summa fritt eget kapital		**-9 284 797**	**-6 161 317**
Summa eget kapital		**50 396 832**	**49 619 061**
Långfristiga skulder	10, 12		
Skulder till kreditinstitut		53 602 814	53 701 457
Summa långfristiga skulder		**53 602 814**	**53 701 457**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		98 630	91 097
Leverantörsskulder		250 404	372 812
Aktuell skatteskuld		16 743	11 432
Övriga skulder		190 271	16 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	996 394	670 562
Summa kortfristiga skulder		**1 552 442**	**1 161 997**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**105 552 088**	**104 482 515**

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-808 353	744 906
Avskrivningar	1 049 472	1 030 668
Erhållen ränta mm	13 301	16 619
Erlagd ränta	-927 177	-1 033 887
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-672 757**	**758 306**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	81 505	18 745
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-39 894	-85 269
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-122 408	291 567
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	505 320	43 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-248 234**	**1 026 540**
investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-463 921
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-463 921**
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	397 500	840 000
Upplåtelseavgifter	2 102 500	4 190 000
Amortering långfristiga lån	-91 110	-5 084 151
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**2 408 890**	**-54 151**
Förändring av likvida medel	**2 160 656**	**508 468**
Likvida medel vid årets början	4 606 145	4 097 677
Likvida medel vid årets slut	**6 766 801**	**4 606 145**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförädrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgangar

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	15 - 25 år	4-6%
Inventarier	5 - 20 år	5-20%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift
Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fastbelopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 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.

Noter till resultaträkningen

Not 2	**Årsavgifter och hyresintäkter**	**2017**	**2016**
	Årsavgifter bostadsrätter	4 340 316	4 218 366
	Hyresintäkter bostäder	2 018 574	2 085 923
	Hyresintäkter garage	234 400	234 400
	Hyresintäkter lokaler	45 455	44 890
	Övriga tillägg lokaler	23 112	23 862
	Övriga intäkter	40 559	42 446
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	6 702 416	6 649 887

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2017	2016
	Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktsslag		
	Försäkringsersättning	103 652	31 230
	Övriga intäkter	60 276	1 810
	Summa övriga rörelseintäkter	163 928	33 040

Not 4	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel, grundavtal	79 216	110 417
	Städ	203 642	198 756
	Snöröjning och sandning	71 126	66 814
	Yttre skötsel	201 566	184 950
	OVK	21 563	91 970
	Fastighetsel	405 813	367 023
	Uppvärmning	804 941	880 343
	Vatten	308 713	293 624
	Sophämtning	87 378	143 678
	Reparationer och underhåll	2 993 285	1 338 199
	Gemensamhetsanläggningar	84 808	
	Kabel-TV och bredband	74 129	73 532
	Försäkrings skador	83 959	162 980
	Fastighetsförsäkring	96 336	75 297
	Fastighetsskatt	201 345	196 034
	Övriga driftskostnader	159 204	129 545
	Summa driftkostnader	5 877 024	4 313 162

Not 5	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Ekonomisk förvaltning	130 313	134 063
	Revisionsarvode	23 750	29 500
	Övr försäliningskostnader	50 040	127 711
	Konsultarvoden	29 091	58 191
	Inkasso betalningsföreläggande	4 569	13 737
	Advokat- & rättegångskostnader	15 000	0
	Förluster hyres- o avg.fordrin	73 155	0
	Övriga externa kostnader	68 748	80 157
	Summa övriga externa kostnader	394 666	443 359

Not 6	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	279 997	110 000
	Lön	0	14 197
	Skattefri bilersättning	740	0
	Arbetsgivaravgifter	72 797	26 635
	Summa personalkostnader	353 534	150 832

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	102 959 164	102 959 164
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 959 164	102 959 164
	Ingående avskrivningar	-5 517 543	-4 599 602
	Arets avskrivningar	-917 941	-917 941
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 435 484	-5 517 543
	Utgående redovisat värde	**96 523 680**	**97 441 621**
	Redovisat värde byggnader	66 085 981	66 800 731
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	1 242 749	1 445 940
	Redovisat värde mark	29 194 950	29 194 950
	Summa redovisat värde	**96 523 680**	**97 441 621**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	107 275 000	107 275 000
	varav byggnader:	68 468 000	68 468 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 597 715	2 133 794
	Inköp	0	463 921
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 597 715**	**2 597 715**
	Ingående avskrivningar	-431 654	-318 927
	Årets avskrivningar	-131 531	-116 214
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-563 185**	**-431 654**
	Utgående redovisat värde	**2 034 530**	**2 166 061**

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkringspremier	88 616	51 436
	Ekonomisk förvaltning	32 418	31 875
	Kabel-TV	7 434	7 311
	Bredband	11 188	11 188
	Övriga förutbetalda kostnader	78 135	81 429
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	217 791	183 239

Not 10	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	482 806	445 932
	Amortering efter 5 år	53 120 008	53 255 525
	Summa långfristiga skulder	53 602 814	53 701 457

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
SBAB	2022-03-18	1,91	39 992	19 905 058
SBAB	2022-05-20	1,75		15 000 000
SBAB	2018-05-15	0,79	30 483	5 884 114
SBAB	2018-03-20	1,06	28 155	12 912 272
Summa			**98 630**	**53 701 444**
Avgår kortfristig del				**98 630**
Summa långfristiga skulder				**53 602 814**

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda avgifter och hyror	601 580	457 385
	Upplupen elkostnad	39 069	0
	Upplupna löner	183 988	0
	Upplupen fjärrvärmekostnad	125 831	128 344
	Övriga upplupna kostnader	45 926	84 833
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	996 394	670 562

NOTER

Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	69 100 000	69 100 000
	Summa ställda säkerheter	69 100 000	69 100 000

Stockholm 2018-04-15

Jan Henriksson

Lena Boman

Marie Karlsson

Håkan Sjödin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2018-04-17

Baker Tilly Mapema

Lauran Zander
Auktoriserad revisor

BAKER TILLY
MAPEMA

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Flygvärdinnan 1, org.nr 769619-3346

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flygvärdinnan 1 för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Flygvärdinnan 1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är

försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka den 17 april 2018

Baker Tilly Mapema

Staffan Zander

Auktoriserad revisor