Årsredovisning 2018

Brf Flygvärdinnan 1

Org. 769619-3346

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	15

Kontaktinformation
Mail: info@flygvardinnan1.se
www.brfflygvardinnan1.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 90 upplåtna med bostadsrätt och 23 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 Förvaltning i Östersund AB t.o.m. 2018-12-31. Från och med 2019-01-01 har avtal tecknats med Fastum.

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 120 medlemmar. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 127. Under året har 8 överlåtelser skett och 3 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-23 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan Henriksson	ledamot/ordförande
Håkan Sjödin	ledamot/kassör
Lena Boman	ledamot
Marie Carlsson	ledamot
Linnea Lundin	ledamot/sekreterare
Marianne Fors	suppleant
Anders Degerfeldt	suppleant

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

Valberedningen består av Seija Hiltunen, Maja Löfgren och Mikael Cullgert, varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st samt ett konstituerande möte efter föreningsstämman. 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

Tre återlämnade hyreslägenheter har efter behövliga renoveringsåtgärder upplåtits under året. Inkomsten från försäljningarna används till att betala av på föreningens lån.
En amortering med ca 5.9 miljoner har gjorts på föreningens lån.
Nya avtal. Föreningen har under hösten tagit anbud på en ny ekonomisk förvaltare. Avtal har tecknats med Fastum som tar över den ekonomiska förvaltningen från 190101. Även en upphandling av takskottare har gjorts inför vintersäsongen.
Föreningens garage har sedan föreningen startades varit uthyrt till Stockholms Parkering AB. Styrelsen initierade i april undersökning av konkurrensutsättning av garageuthyrningen och förhandlingarna har sedan pågått under hösten. Det har också visat sig att det renoveringsbehov föreligger i garaget och arbetet med bedömning av vad som behöver göras samt upphandling av renoveringstjänsterna har påbörjats.
I samband med en vattenskada i uppgång 46 uppmärksammades att VVC (varmvattencirkulation) rören var utnötta och att det förelog risk för nya vattenskador. Dessa rör har nu bytts ut i samtliga uppgångar vilket medförde en oplanerat kostnad på ca 380 Kkr.

På årsmötet i maj beslutades att göra en enkät om föreningen skall sätta upp grindar vid infarter till gården. Enkäten delades ut till alla bostadsrättinnehavare som erbjöds att svara på frågan om man ville eller inte ville ha grindar. Sammanlagt kom in 44 svar varav 20 för grindar och 24 emot. Mot det resultatet har styrelsen beslutat att inte gå vidare med frågan i nuläget.
Hjärtstartare har köpts in och finns placerad i éntren till tvättstugan.
Styrelsen har tagit offerter på säkerhetsdörrar vilket resulterade i att Prodoor AB fick erbjuda boende att köpa säkerhetsdörr med rabatt våren 2018.
Byte av mangel och tvättkorgar i tvättstugan gjordes under våren 2018. En ny digital funktion, Interface, har installerats i bokningssystemet för tvättstugan för att förebygga möjligheten att överskrida sin tvättid.

Föreningens resultat för år 2018 är -378 kkr. Anledningen till förlusten är kostnader för oplanerad renovering av VVC rör på vindarna för ca 400 kkr.
Räntekostnaden har under år 2018 minskat vilket beror på gjorda amorteringar och därmed lägre låneskuld.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar. 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 har föreningen ett positivt kassaflöde.
Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit 3 lägenheter. I kassaflödesanalysen återfinns det belopp som upplåtelsenerna har inbringat samt de belopp som föreningen har amorterat och lagt ner i investeringar.
Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 2% fr.o.m. 2019-01-01 på grund av att priserna för vissa tjänster, såsom el och fjärrvärme har höjts det gångna året.

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

Genomförd åtgärd	*Kkr*
Byte av VVS rör på alla vindar	*ca 400*

Planerat underhållsbehov Inför 2019 har styrelsen påbörjat en större renovering av garaget vilket inte ingått i underhållsplanen.

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	**45 337 500**	**11 415 857**	**2 928 272**	**-7 562 568**	**-1 722 229**	**50 396 833**
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			94 400	-94 400		
Ianspråktagande yttre fond			-1 977 218	1 977 218		
Balanseras i ny räkning				-1 722 229	1 722 229	
Upplåtelser/Insatser	1 260 000	5 884 500				7 144 500
Årets resultat					-378 702	-378 702
Belopp vid årets utgång	**46 597 500**	**17 300 357**	**1 045 454**	**-7 401 979**	**-378 702**	**57 162 631**

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, kkr	6 672	6 702	6 650	6 649	6 261
Resultat efter finansiella poster, kkr	-379	-1 722	-272	1 297	-260
Soliditet, %*	54	48	47	43	42
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	712	710	701	701	688
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 674	8 789	8 881	9 889	9 915
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	7 489	7 420	7 420	7 418	7 418
Genomsnittlig skuldränta, % **	1,54	1,73	1,83	2,16	3,26
Fastighetens belåningsgrad, % ***	50	56	55	60	59

* Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen

** 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	-7 401 979
Årets resultat	-378 702
	-7 780 681
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	100 000
Ur yttre fond ianspråktas	-332 319
I ny räkning överföres	-7 548 362
	-7 780 681

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	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	6 672 196	6 702 415
Övriga rörelseintäkter	3	38 439	163 928
Summa rörelsens intäkter m.m.		**6 710 635**	**6 866 343**
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-4 501 401	-5 877 024
Övriga externa kostnader	5	-435 484	-394 666
Personalkostnader	6	-339 302	-353 534
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 046 628	-1 049 472
Summa rörelsens kostnader		**-6 322 815**	**-7 674 696**
Rörelseresultat		**387 820**	**-808 353**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		12 212	13 301
Räntekostnader		-778 734	-927 177
Summa finansiella poster		**-766 522**	**-913 876**
Resultat efter finansiella poster		**-378 702**	**-1 722 229**
Årets resultat		**-378 702**	**-1 722 229**

BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	95 605 739	96 523 680
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 905 843	2 034 530
Summa materiella anläggningstillgångar		**97 511 582**	**98 558 210**
Summa anläggningstillgångar		**97 511 582**	**98 558 210**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		50 552	3 371
Övriga fordringar	9	820 108	5 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	201 218	217 791
Summa kortfristiga fordringar		**1 071 878**	**227 077**
Kassa och bank		7 406 687	6 766 801
Summa omsättningstillgångar		8 478 565	6 993 878
SUMMA TILLGÅNGAR		**105 990 147**	**105 552 088**

BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 897 857	56 753 357
Yttre fond		1 045 454	2 928 272
Summa bundet eget kapital		**64 943 311**	**59 681 629**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 401 979	-7 562 568
Årets resultat		-378 702	-1 722 229
Summa fritt eget kapital		**-7 780 681**	**-9 284 797**
Summa eget kapital		**57 162 630**	**50 396 832**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 13	47 675 396	53 602 814
Summa långfristiga skulder		**47 675 396**	**53 602 814**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	11	73 777	98 630
Leverantörsskulder		328 005	250 404
Aktuell skatteskuld		15 148	16 743
Övriga skulder		0	190 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	735 191	996 394
Summa kortfristiga skulder		**1 152 121**	**1 552 442**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**105 990 147**	**105 552 088**

KASSAFLÖDESANALYS

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	387 820	-808 353
Avskrivningar		1 046 628	1 049 472
Erhållen ränta mm		12 212	13 301
Erlagd ränta		-778 734	-927 177
Betald inkomstskatt		-1 595	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**666 331**	**-672 757**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-47 181	81 505
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-813 714	-39 894
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		77 601	-122 408
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-435 380	505 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-552 343**	**-248 234**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	7	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		1 260 000	397 500
Upplåtelseavgifter		5 884 500	2 102 500
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-24 853	0
Amortering långfristiga lån		-5 927 418	-91 110
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 192 229**	**2 408 890**
Förändring av likvida medel		**639 886**	**2 160 655**
Likvida medel vid årets början		6 766 801	4 606 146
Likvida medel vid årets slut		**7 406 687**	**6 766 801**

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 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	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 1 337 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	2018	2017
	Årsavgifter bostadsrätter	4 428 205	4 340 316
	Hyresintäkter bostäder	1 928 228	2 018 574
	Hyresintäkter garage	235 900	234 400
	Hyresintäkter lokaler	39 145	45 455
	Övriga tillägg lokaler	23 112	23 112
	Övriga intäkter	17 605	40 559
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	6 672 195	6 702 416

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktsslag		
	Försäkringsersättning	15 764	103 652
	Övriga intäkter	22 676	60 276
	Summa övriga rörelseintäkter	38 440	163 928

Not 4	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel, grundavtal	83 562	79 216
	Städ	209 642	203 642
	Snöröjning och sandning	100 668	71 126
	Yttre skötsel	153 025	201 566
	OVK	0	21 563
	Fastighetsel	488 457	405 813
	Uppvärmning	744 300	804 941
	Vatten	283 430	308 713
	Sophämtning	3 373	87 378
	Reparationer och underhåll	1 521 817	2 993 285
	Gemensamhetsanläggningar	247 358	84 808
	Kabel-TV och bredband	74 971	74 129
	Självrisk/Försäkringsskador	98 700	83 959
	Fastighetsförsäkring	135 562	96 336
	Fastighetsskatt	203 831	201 345
	Övriga driftskostnader	152 703	159 206
	Summa driftkostnader	4 501 399	5 877 026

Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	129 672	130 313
	Revisionsarvode	26 500	23 750
	Övr försäljningskostnader	83 400	50 040
	Konsultarvoden	101 890	29 091
	Inkasso betalningsföreläggande	14 351	4 569
	Advokat- & rättegångskostnader	2 750	15 000
	Förluster hyres- o avg.fordrin	0	73 155
	Övriga externa kostnader	76 922	68 748
	Summa övriga externa kostnader	435 485	394 666

Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	280 000	279 997
	Skattefri bilersättning	0	740
	Arbetsgivaravgifter	59 302	72 797
	Summa personalkostnader	339 302	353 534

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	**Byggnader och mark**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Ingående anskaffningsvärde	102 959 164	102 959 164
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 959 164	102 959 164
	Ingående avskrivningar	-6 435 484	-5 517 543
	Årets avskrivningar	-917 941	-917 941
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 353 425	-6 435 484
	Utgående redovisat värde	**95 605 739**	**96 523 680**
	Redovisat värde byggnader	65 371 231	66 085 981
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	1 039 558	1 242 749
	Redovisat värde mark	29 194 950	29 194 950
	Summa redovisat värde	**95 605 739**	**96 523 680**
	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**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Ingående anskaffningsvärde	2 597 715	2 597 715
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 597 715**	**2 597 715**
	Ingående avskrivningar	-563 185	-431 654
	Årets avskrivningar	-128 687	-131 531
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-691 872**	**-563 185**
	Utgående redovisat värde	**1 905 843**	**2 034 530**

Not 9	**Övriga fordringar**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Skattekonto & moms	40 038	5 915
	Klientmedelskonto	780 070	0
	Summa övriga fordringar	820 108	5 915

NOTER

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	93 047	88 616
Ekonomisk förvaltning	0	32 418
Kabel-TV	7 599	7 434
Bredband	11 188	11 188
Övriga förutbetalda kostnader	89 384	78 135
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	201 218	217 791

Not 11 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	301 010	482 806
Amortering efter 5 år	47 374 386	53 120 008
Summa långfristiga skulder	47 675 396	53 602 814

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SBAB	2018-05-15		0	0
SBAB	2019-03-20	1,13	30 479	12 884 114
SBAB	2022-03-18	1,91	43 298	19 865 059
SBAB	2022-05-20	1,75	0	15 000 000
Summa			**73 777**	**47 749 173**
Avgår kortfristig del				**73 777**
Summa långfristiga skulder				**47 675 396**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	344 671	601 580
Upplupen elkostnad	59 589	39 069
Upplupna löner	183 988	183 988
Upplupen fjärrvärmekostnad	97 936	125 831
Övriga upplupna kostnader	49 007	45 926
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	735 191	996 394

NOTER

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	69 100 000	69 100 000
Summa ställda säkerheter	69 100 000	69 100 000

Stockholm 2019-04-01

Jan Henriksson

Lena Boman

Marie Karlsson

Håkan Sjödin

Linnéa Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-04-05

Baker Tilly Mapema

Staffan Zander
Auktoriserad revisor

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 räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 och av dess finansiella resultat 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 de 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. De 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 eventuella 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 räkenskapsåret 2018 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 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 5 april 2019

Staffan Zander
Auktoriserad revisor