Årsredovisning

2017-01-01 - 2017-12-31

Bostadsrättsföreningen Flygaren1

Org. Nr. 769621-2351

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Så här tolkar du årsredovisningen	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	12
Noter	13
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	18
Underskrifter	19

Föreningens verksamhet

Föreningen ska tillvarata medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen förvärvade 2010-10-06 fastigheten Flygaren 1 i Täby kommun.

Föreningens fastighet består av 16 flerbostadshus på adress Flygkårsvägen 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27 A-D, 29 A-D, 31 A-D, 33 A-D, 35 A-D, 37 A-D, 39 A-D, 41A-D, 43 A-D, 45 A-D och 47 A-D. Fastigheten byggdes 1983-1985 och har värdeår 1985.

Föreningen äger en totalareal av ca 5,7 hektar mark.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 19 117 kvm, varav 18 709 kvm utgör lägenhetsyta och 408 kvm lokalyta. I föreningen finns 201 parkeringsplatser och 56 garage som hyrs ut till boende. I dagsläget är det kö till parkeringar och garage.

I föreningen finns 280 lägenheter fördelade enligt nedan:

- 24 st 1,5 rum och kök
- 164 st 2 rum och kök
- 32 st 3,5 rum och kök
- 60 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 211 (210) upplåtna med bostadsrätt och 69 (70) med hyresrätt.

Föreningen har haft två uthyrda lokaler, ett föräldrakooperativ som driver förskole-verksamhet och ett Familjecentrum som drivs av Täby kommun. Förskoleverksamheten lades under året ned och föreningen kollar nu på alternativ för lokalen.

Vidare har föreningen också en föreningslokal, som kan nyttjas av boende och där styrelsen håller öppet hus första måndagen varje månad.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig 30 år framöver. Planen uppdateras fortlöpande, vilket gör att åtgärder kan tidigareläggas eller senareläggas utifrån behov.

Genomförd åtgärd	Ar
Hissrenovering	2016-
Fasadtvätt	2017
Inglasning balkonger	2017
Inventering av skog	2017
Fyra asfalterade farthinder i området	2017
Byte till iLoq nyckelsystem	2017
Tvättstugor	2015-
Vattenskadehantering	2016-

Planerad åtgärd	Ar
Hissar	2016-2018
Utöka antal parkeringsplatser	2018
Utveckla iLoq nyckelsystem	2018
Förbättra sophanteringen	2018
Översyn Utemiljö	2018
Upprustning entréer	2018
Uteplatser	2018

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med fastighetsförvaltare FSS sedan 2016-01-01.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-09-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-09-10.

Organisationsanslutning
Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Medlemmar och hyresgäster
Föreningen hade vid årets slut 270 (265) medlemmar. Under året har 29 (26) överlåtelser skett och 1 (1) upplåtelse av bostadsrätt.

Styrelsen
Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma i juni 2017 haft följande sammansättning:

Björn Brolin	Ordförande
Måniqua Lövegard	Sekreterare
Emil Lönneberg	Vice Ordförande
Rebecka Blomstrand	Ledamot
Bitte Eklund	Ledamot

Revisorer
Grant Thornton Sweden AB.
Huvudansvarig revisor Per Lundfors.

Valberedning
Valberedningen har sedan ordinarie föreningsstämma i juni 2017 haft följande sammansättning:
Benny Odervång
Rikard Blennar

Styrelsesammanträden
Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med fastighetens förvaltning. Under 2017 har styrelse hållit 11 protokollförda styrelsemöten. Föreningen har tecknats av två ledamöter i förening. Utöver styrelsemöten har arbetsmöten hållits för särskilda frågor. Driftmöten med vår förvaltare har hållits löpande under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Renovering av hyresrätter (detta är ett löpande arbete).
Fortsatt arbete med att uppgradera maskinparken i tvättstugorna då de har ett betydande renoveringsbehov.
Fortsatt höghusens hissbyte.
Amorterat av på lånen.

/PL

Bytt till iLoq nyckelsystem.

Anlitat Naturskog till att inventera och gallra skogen.
Fyra stycken asfalterade farthinder i området.
Fortsatt hantering av vattenskador.
Två nya parkeringsautomater med knapp för boendeparkering á 20 kr dygn.
P-platserna med el har linjemålats.
Besiktigat samtliga lägenheter
Stuprörsrensning av samtliga hus.
Fasadtvätt av balkonger, träytor på låghus och garage.
Föreningen har ansökt och fått bygglov för balkonginglasning.

Trädgårdsdagar
Ett stort tack till alla boende som deltagit på föreningens trädgårdsdagar och bidragit till att föreningens område ser trevligt ut.

Bostadsrättstillägg
Föreningen har en bostadsrättstilläggsförsäkring tecknad i Trygg-Hansa för alla medlemmar.

Årsavgifter och hyror
Avgiftshöjningar på hyresrätterna genomfördes med 0,7% från 2017-01-01. Inga avgiftshöjningar på bostadsrätter under 2017.

Föreningens ekonomi
Ekonomisk förvaltning har skötts av Bredablick och det kommer den fortsätta att göras.

Föreningens resultat för år 2017 är -1 524 tkr (-989 tkr).

I resultatet ingår avskrivningar med 4 334 tkr (4 334 tkr). Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 810 tkr (3 345 tkr). Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet m m och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens verksamhet genererat ett likviditetsöverskott.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	15 964	16 154	16 187	16 136
Resultat efter finansiella poster	-1 524	-989	-385	-2 459
Soliditet (%)	55	54	52	50
Årsavgift per kvm	656	657	657	650
Driftskostnad per kvm	270	293	303	343
Lån per kvm	8 037	8 355	8 829	9 255

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	**187 230 888**	**12 344 563**	**3 532 531**	**-13 063 893**	**-989 365**
Disposition enligt föreningsstämma				-989 365	989 365
Avsättning till underhållsfond			876 000	-876 000	
Ianspråkstagande av underhållsfond			-1 254 529	1 254 529	
Upplåtelser	1 094 875	1 390 895			
Årets resultat					-1 523 784
Vid årets slut	**188 325 763**	**13 735 458**	**3 154 002**	**-13 674 729**	**-1 523 784**

IPL

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	-14 053 258
Årets förlust	-1 523 784
Till yttre fond avsätts	- 876 000
I anspråkstagande av yttre fond	1 254 530
	-15 198 513
Styrelsen föreslår att	
I ny räkning överförs	
	-15 198 513
	-15 198 513

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

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 reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året. Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader 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 större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, 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. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar 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, är anskaffningskostnaden för fastigheten 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 omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter.

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 eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (Ibland även den inre fonden). 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 återfinns i omsättningstillgångarna – då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

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 förskottsinbetalda hyror och avgifter 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 bra 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 balans-räkningen, 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 gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte betalats).

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-01-01-2017-12-31*	*2016-01-01-2016-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	*1*	15 964 493	16 153 740
Övriga rörelseintäkter	*2*	121 700	174 500
Summna rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		16 086 193	16 328 240
		16 086 193	16 328 240
Rörelsekostnader			
Reparationer	*3*	-1 623 463	-1 462 179
Planerat underhåll	*4*	-1 445 610	-854 696
Fastighetsavgift/skatt		-433 500	-463 059
Driftskostnader	*5*	-5 169 343	-5 608 593
Övriga kostnader	*6*	-849 264	-763 337
Personalkostnader	*7*	-366 045	-326 487
Avskrivning av anläggningstillgångar	*8*	-4 334 308	-4 334 148
Summa rörelsekostnader		-14 221 533	-13 812 499
Rörelseresultat		1 864 660	2 515 741
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 405	6 097
Räntekostnader		-3 391 849	-3 511 203
Summa finansiella poster		-3 388 444	-3 505 106
Resultat efter finansiella poster		-1 523 784	-989 365
Resultat före skatt		-1 523 784	-989 365
Årets resultat		-1 523 784	-989 365

//PL

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*9*	339 186 956	343 480 994
Inventarier, maskiner och installationer	*10*	160 834	201 104
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		4 887 210	1 190 064
		344 235 000	344 872 162
Summa anläggningstillgångar		344 235 000	344 872 162
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		136 984	27 653
Övriga fordringar		96 841	101 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*11*	38 366	225 513
		272 191	354 428
Kassa och bank	*12*	2 386 129	6 392 311
Summa omsättningstillgångar		2 658 320	6 746 739
SUMMA TILLGÅNGAR		346 893 320	351 618 901

IPL

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		202 252 302	199 575 451
Underhållsfond		3 154 002	3 532 531
		205 406 304	203 107 982
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 674 729	-13 063 893
Årets resultat		-1 523 784	-989 365
		-15 198 513	-14 053 258
Summa eget kapital		190 207 791	189 054 724
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*13,14*	153 583 632	159 720 850
		153 583 632	159 720 850
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*13,14*	68 554	-
Depositioner		47 348	41 848
Leverantörsskulder		979 824	782 107
Skatteskulder		36 125	4 331
Övriga skulder		77 335	70 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*15*	1 892 711	1 944 575
		3 101 897	2 843 327
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		346 893 320	351 618 901

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2017-01-01-2017-12-31*	*2016-01-01-2016-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 864 660	2 515 741
Avskrivningar	4 334 308	4 334 148
	6 198 968	**6 849 889**
Erhållen ränta	3 405	6 097
Erlagd ränta	-3 391 849	-3 511 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**2 810 524**	**3 344 783**
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	82 238	158 418
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	190 015	270 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 082 777**	**3 773 681**
Investeringverksamheten		
Årets upplåtna lägenheter	2 676 851	2 387 500
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 697 146	-1 190 064
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 020 295**	**1 197 436**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-6 068 664	-9 068 664
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-6 068 664**	**-9 068 664**
Årets kassaflöde	**-4 006 182**	**-4 097 547**
Likvida medel vid årets början	**6 392 311**	**10 489 858**
Likvida medel vid årets slut	**2 386 129**	**6 392 311**

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

/PL

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas	
Stomme	120 år
El	50 år
Vatten och avlopp	50 år
Fönster	50 år
Tak	50 år
Ventilation	35 år
Hiss	33 år
Balkonger	50 år
Värmeanläggning	50 år
Inventarier	10 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Årsavgifter bostäder	9 289 192	9 221 234
Hyror bostäder	5 456 394	5 648 329
Hyror lokaler	278 896	332 610
Hyror p-platser/garage	910 811	916 367
Övriga objekt	29 200	35 200
Summa	**15 964 493**	**16 153 740**

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Övernattningslägenhet	14 800	21 600
Överlåtelseavgifter	25 676	29 990
Andrahandsuthyrningsavgifter	30 843	6 088
Övriga intäkter	46 792	113 831
Återvunna, tidigare avskrivna fordringar	3 589	2 991
Summa	**121 700**	**174 500**

Not 3 Reparationer

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Bostäder	392 729	207 723
Lokaler	13 307	11 728
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	222 703	75 113
Armaturer, gemensamma utrymmen	16 887	31 710
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	68 493	192 131
Övrigt, gemensamma utrymmen	513	41 969
VA & sanitet, installationer	102 693	74 276
Värme, installationer	148 672	201 198
Ventilation, installationer	30 525	76 731
El, installationer	40 438	39 647
Tele/TV/porttelefon, installationer	69 367	19 865
Hiss	-	225 980
Övriga installationer	19 343	26 946
Huskropp	134 523	10 629
Markytor	84 558	10 850
P-platser/garage	16 968	11 050
Vattenskador	254 240	197 300
Övrigt	7 504	7 333
Summa	**1 623 463**	**1 462 179**

IPL

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Bostäder	888 523	585 168
Lokaler	-	30 054
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	150 953
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	35 043
Ventilation, installationer	7 431	-
Huskropp, fasader	383 706	-
Huskropp, balkonger	139 200	-
Markytor	18 625	53 478
P-platser/garage	8 125	-
Summa	**1 445 610**	**854 696**

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Fastighetsförvaltning	807 302	844 065
Städning	185 162	273 538
Besiktningskostnader	95 622	73 047
Snöröjning	86 250	114 250
Serviceavtal	66 500	70 167
Förbrukningsinventarier	2 773	42 283
Förbrukningsmaterial	149 256	180 728
Övriga utgifter för köpta tjänster	15 067	52 781
El	1 881 288	1 872 009
Vatten och avlopp	880 667	1 119 912
Avfallshantering	499 172	488 474
Fastighetsförsäkring	211 058	200 536
Övriga försäkringar	23 288	9 807
Systematiskt brandskyddsarbete	3 300	1 695
Hyressättningsavgift	10 425	10 425
Kabel-TV	71 880	71 100
Internet	180 333	177 528
Ersättningar till hyresgäster	-	6 248
Summa	**5 169 343**	**5 608 593**

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	78 686	9 735
Förvaltningskostnader	462 456	343 081
Revision	86 250	129 418
Självrisker vid skada	86 520	-
Befarade förluster på andra kundfordringar	11 800	200 785
Jurist- och advokatkostnader	8 001	6 403
Bankkostnader	10 748	12 225
Övriga externa tjänster	88 214	34 274
Övriga externa kostnader	16 589	27 416
Summa	**849 264**	**763 337**

IPL

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Styrelsearvoden	260 000	234 500
Övriga arvoden	11 300	16 300
Utbildning	15 220	-
Summa	**286 520**	**250 800**
Sociala avgifter	79 525	75 687
Summa	**366 045**	**326 487**

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Byggnader	4 294 038	4 293 825
Inventarier, maskiner och installationer	40 270	40 323
Summa	**4 334 308**	**4 334 148**

/PL

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	264 862 265	264 862 265
-Mark	91 915 794	91 915 794
-Pågående nyanläggningar	1 190 064	-
	357 968 123	356 778 059
Årets anskaffningar		
-Omklassificeringar	-3 537	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	3 697 146	1 190 064
	3 693 609	1 190 064
Utgående anskaffningsvärden	**361 661 732**	**357 968 123**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-13 297 065	-9 003 240
-Omklassificeringar	3 537	-
	-13 293 528	-9 003 240
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-4 294 038	-4 293 825
	-4 294 038	-4 293 825
Utgående avskrivningar	**-17 587 566**	**-13 297 065**
Redovisat värde	**344 074 166**	**344 671 058**
Varav		
Byggnader	247 271 162	251 565 200
Mark	91 915 794	91 915 794
Pågående nyanläggningar	4 887 210	1 190 064
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	**294 530 000**	**294 530 000**
Varav byggnader	*175 266 000*	*175 266 000*

pa

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	403 230	403 230
	403 230	403 230
Utgående anskaffningsvärden	**403 230**	**403 230**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-202 126	-161 803
	-202 126	-161 803
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-40 270	-40 323
	-40 270	-40 323
Utgående avskrivningar	**-242 396**	**-202 126**
Redovisat värde	**160 834**	**201 104**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Förutbetald försäkring	-	191 123
Övriga förutbetalda kostnader	38 366	34 390
	38 366	**225 513**

Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	*2016-12-31*
Kassa	-	700
Transaktionskonto Handelsbanken	2 353 769	6 389 815
Transaktionskonto Nordea	32 360	1 796
	2 386 129	**6 392 311**

IPL

Not 13 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	*2016-12-31*
Förfaller inom ett år från balansdagen	68 554	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	274 216	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	153 309 416	159 720 850
	153 652 186	**159 720 850**

Not 14 Fastighetslån

	2017-12-31	*2016-12-31*
Fastighetslån	153 652 186	159 720 850
Summa	**153 652 186**	**159 720 850**

Låneinstitut	**Ränta**	**Rörligt/Bundet till**	**Ing. skuld**	**Nya lån**	**Årets amort.**	**Utg. skuld**
Nordea	4,53 %	2018-07-18	43 320 850	-	68 664	43 252 186
Nordea	1,60 %	2022-09-14	36 400 000	-	6 000 000	30 400 000
Nordea	0,23 %	2018-08-17	40 000 000	-	-	40 000 000
Nordea	2,01 %	2019-08-21	40 000 000	-	-	40 000 000
			159 720 850	**-**	**6 068 664**	**153 652 186**

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	177 417	154 418
Upplupna räntekostnader	295 680	331 706
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	1 039 459	1 101 244
Upplupna driftskostnader	327 902	311 534
Upplupna revisionsarvoden	50 000	42 966
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 253	2 707
	1 892 711	**1 944 575**

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Hissbytena har fortsatt under 2018. Renovering av föreningens hyreslägenheter fortgår. En tidigare hyresrätt har upplåtits som bostadsrätt och fler lägenheter beräknas upplåtas under 2018.

Not 17 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	180 000 000	180 000 000
Summa ställda säkerheter	**180 000 000**	**180 000 000**

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	*Inga*	*Inga*
Summa eventualförpliktelser	**-**	**-**

IPL

Underskrifter

Täby 2018-05-29

Björn Brolin

Måniqua Lövegard

Rebecka Blomstrand

Bitte Eklund

Emil Lönneberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-06-05
Grant Thornton Sweden AB

Per Lundfors
Auktoriserad revisor

Grant Thornton

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flygaren 1
Org.nr. 769621-2351

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flygaren 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

Grant Thornton

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 Bostadsrättsföreningen Flygaren 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 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.

Stockholm den 5 juni 2018

Grant Thornton Sweden AB

Per Lundfors

Auktoriserad revisor