

Bostadsrättsföreningen Flygaren 1

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Flygaren 1
769621-2351
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9-10
Noter	11-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Flygaren 1, 769621-2351, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

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

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter valda på ordinarie stämma

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Kerstin Öman	Ledamot	2018-08-14
Annette Sundén	Ledamot	2018-08-14
Arween Oraisson	Ledamot	2018-08-14
Mohammad Reza Nasiri	Ledamot	2018-08-14

Ordinarie ledamöter valda på extrastämma 2018-08-14

Thomas Odell Balkeståhl	Ordförande	2019
Björn Brolin	Ledamot	2019
Måniqua Lövegård	Ledamot	2019
Bitte Eklund	Ledamot	2019
Ari Malinen	Ledamot	2019
Dan Klingström	Ledamot	2019
Martin Carlzon	Ledamot	2019
Mattias Sörvik	Ledamot	Avgått under året

Ordinarie revisorer

Josef Hagsten, Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor
---	----------------------

Revisorssuppleant

Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Rikard Blennar	Sammanställande
Benny Odervång	
Amad Oraisson	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

JH

Fastighetsuppgifter

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. Byggnaderna har 280 lägenheter och 4 lokaler. Föreningen äger en totalareal av ca 5,7 hektar mark.

Föreningen upplåter 216 lägenheter med bostadsrätt och 64 lägenheter, 4 lokaler, 201 parkeringsplatser och 56 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1,5 rok	2 rok	3,5 rok	4 rok
24	164	32	60

Total bostadsarea:	18699 kvm
- varav bostadsrättsarea:	14280 kvm
- varav hyresrättsarea:	4419 kvm
Total lokalarea:	410 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
FSS Fastighetsservice	Teknisk förvaltning
MK Trädgård	Utemiljö
Telenor	Bredband
Keab Gruppen	Trapp och lokalstädning
Telia	Internet
Bixia	Elavtal avseende volym

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 2 450 258 kr och planerat underhåll för 510 412 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades av FSS Fastighetsservice.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 526 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 76 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat projektet Nya Flygaren, renovering av föreningslokalen, parkeringsplank samt fortsättning av lägenhetsbesiktningar.

Tidigare utfört underhåll

Sopnedgrävning	År 2018-2019
Nödbelysning	2018
Lägenhetsbesiktningar	2018
Nya hissar	2016-2018
Utveckla iLoq nyckelsystem	2018
Fasadtvätt	2017
Inventering av skog	2017
Fyra asfalterade farthinder i området	2017

Tvättstugor

2015

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 24 överlåtelser av bostadsrätter skett.
Under 2018 har 4 upplåtelser av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 2 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 272 medlemmar.
34 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
27 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 279 medlemmar.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 2 %.

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 14 juni 2018 samt extra föreningsstämma den 14 augusti 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	16 110	15 964	16 154	16 187
Resultat efter finansiella poster	-1 300	-1 333	-989	-385
Förändring av underhållsfond	1 051	-379	21	816
Resultat efter fondförändringar	2 292	2 438	3 324	2 002
Soliditet %	56	55	54	52
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	659	656	657	657
Driftskostnad, kr / kvm	320	293	293	345
Ränta, kr / kvm	148	178	184	239
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	80	46	46	43
Lån, kr / kvm	8 036	8 041	8 358	8 833
Snittränta (%)	1,85	2,21	2,20	2,71

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Allmänt om verksamheten

Trädgårdsdagar har ordnats på höst & vår där ca 30-40 engagerade boende har medverkat.

Det har nu blivit tillåtet att glasa in samt sätta upp markis på balkongerna.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	202 252 302	3 154 002	-13 674 728	-1 523 784
Ökning av medlemsinsatser	8 387 622			
Disposition enligt föreningsstämma			-1 523 784	1 523 784
Avsättning till underhållsfond		1 526 000	-1 526 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-475 064	476 089	
Årets resultat				-1 300 271
Vid årets slut	210 639 924	4 204 938	-16 248 423	-1 300 271

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-15 198 512
Årets resultat före fondförändring	-1 300 271
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 526 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	475 065
Summa över/underskott	-17 549 718

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-17 549 718**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	15 815 402	15 964 493
Övriga rörelseintäkter	2	171 841	121 700
Summa rörelseintäkter		15 987 243	16 086 193
		15 987 243	16 086 193
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-2 450 258	-1 623 463
Planerat underhåll	4	-510 412	-1 445 610
Fastighetsavgift/skatt		-439 660	-433 500
Driftskostnader	5	-5 672 126	-5 169 343
Övriga kostnader	6	-673 236	-849 264
Personalkostnader	7	-379 918	-366 045
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-4 336 078	-4 334 308
Summa rörelsekostnader		-14 461 688	-14 221 533
Rörelseresultat		1 525 555	1 864 660
Finansiella poster			
Ränteintäkter		8 389	3 405
Räntekostnader		-2 834 215	-3 391 849
Summa finansiella poster		-2 825 826	-3 388 444
Resultat efter finansiella poster		-1 300 271	-1 523 784
Resultat före skatt		-1 300 271	-1 523 784
Årets resultat		-1 300 271	-1 523 784

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	342 778 435	339 186 956
Inventarier, maskiner och installationer	10	120 536	160 834
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		594 329	4 887 210
		<u>343 493 300</u>	<u>344 235 000</u>
Summa anläggningstillgångar		343 493 300	344 235 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		197 852	136 984
Övriga fordringar		258 481	96 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	215 836	38 366
		<u>672 169</u>	<u>272 191</u>
Kassa och bank	12	9 508 003	2 386 129
Summa omsättningstillgångar		10 180 172	2 658 320
SUMMA TILLGÅNGAR		353 673 472	346 893 320

JH

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		210 639 924	202 252 302
Underhållsfond		4 204 938	3 154 002
		<u>214 844 862</u>	<u>205 406 304</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 249 448	-13 674 729
Årets resultat		-1 300 271	-1 523 784
		<u>-17 549 719</u>	<u>-15 198 513</u>
Summa eget kapital		<u>197 295 143</u>	<u>190 207 791</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	153 437 854	153 652 186
		<u>153 437 854</u>	<u>153 652 186</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	120 000	-
Depositioner		58 348	47 348
Leverantörsskulder		1 045 479	979 824
Skatteskulder		35 091	36 125
Övriga skulder		13 045	77 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 668 512	1 892 711
		<u>2 940 475</u>	<u>3 033 343</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>353 673 472</u>	<u>346 893 320</u>

JH

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 525 673	1 864 660
Avskrivningar	4 336 078	4 334 308
	5 861 751	6 198 968
Erhållen ränta	8 272	3 405
Erlagd ränta	-2 834 216	-3 391 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	3 035 807	2 810 524
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-399 978	82 238
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-212 867	190 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 422 962	3 082 777
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	8 387 622	2 676 851
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 594 378	-3 697 146
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4 793 244	-1 020 295
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-40 094 332	-6 068 664
Upptagna lån	40 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-94 332	-6 068 664
Årets kassaflöde	7 121 874	-4 006 182
Likvida medel vid årets början	2 386 129	6 392 311
Likvida medel vid årets slut	9 508 003	2 386 129

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

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

Materiella anläggningstillgångar:

- Stomme	120 år
- El	50 år
- Vatten och avlopp	50 år
- Fönster	50 år
- Tak	50 år
- Ventilation	35 år
- Hiss	30 år
- Balkonger	50 år
- Värmeanläggning	50 år
Inventarier	10 år

JH

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	9 407 863	9 289 192
Hyror bostäder	5 277 596	5 456 394
Hyror lokaler	164 868	278 896
Hyror p-platser/garage	922 875	910 811
Övriga objekt	42 200	29 200
Summa	15 815 402	15 964 493

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Övernattningslägenhet	20 070	14 800
Överlåtelseavgifter	29 426	25 676
Andrahandsuthyrningsavgifter	17 257	30 843
Övriga intäkter	105 088	46 792
Återvunna, tidigare avskrivna fordringar	-	3 589
Summa	171 841	121 700

Not 3 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bostäder	653 493	392 729
Lokaler	2 733	13 307
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	147 006	222 703
Armaturer, gemensamma utrymmen	63 699	16 887
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	69 848	68 493
Övrigt, gemensamma utrymmen	29 603	513
VA & sanitet, installationer	146 805	102 693
Värme, installationer	238 979	148 672
Ventilation, installationer	53 508	30 525
El, installationer	26 897	40 438
Tele/TV/porttelefon, installationer	5 699	69 367
Övriga installationer	187 576	19 343
Huskropp	28 984	134 523
Markytor	2 077	84 558
P-platser/garage	4 851	16 968
Vattenskador	784 598	254 240
Klottersanering	3 389	-
Skadedjur	513	7 504
Summa	2 450 258	1 623 463

Jw

Not 4 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bostäder	35 348	888 523
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	34 615	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	71 029	-
VA & sanitet, installationer	189 177	-
Ventilation, installationer	-	7 431
Övriga installationer	52 251	-
Huskropp, fasader	-	383 706
Huskropp, balkonger	-	139 200
Markytor	-	18 625
P-platser/garage	127 992	8 125
Summa	510 412	1 445 610

Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsförvaltning	913 083	807 302
Städning	241 787	185 162
Besiktningkostnader	214 375	95 622
Snöröjning	77 275	86 250
Serviceavtal	12 833	66 500
Förbrukningsinventarier	9 028	2 773
Förbrukningsmaterial	246 510	149 256
Övriga utgifter för köpta tjänster	14 541	15 067
El	2 089 101	1 881 288
Vatten och avlopp	887 008	880 667
Avfallshantering	518 687	499 172
Försäkringar	186 636	234 346
Systematiskt brandskyddsarbete	-	3 300
Hyressättningsavgift	12 093	10 425
Kabel-TV	71 937	71 880
Internet	177 232	180 333
Summa	5 672 126	5 169 343

Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	35 303	78 686
Resekostnader	-	200
Tele och post	2 718	2 859
Förvaltningskostnader	428 276	462 456
Revision	108 781	86 250
Självrisker vid skada	-	86 520
Befarade förluster på andra kundfordringar	-	11 800
Jurist- och advokatkostnader	684	8 001
Bankkostnader	6 503	10 748
IT-tjänster	6 027	763
Övriga externa tjänster	73 270	88 214
Övriga externa kostnader	11 674	12 767
Summa	673 236	849 264

JW

Not 7 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	270 000	260 000
Föreningsvald revisor	16 375	-
Övriga arvoden	9 000	11 300
Utbildning	-	15 220
Summa	295 375	286 520
Sociala avgifter	84 543	79 525
Summa	379 918	366 045

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	4 295 780	4 294 038
Inventarier, maskiner och installationer	40 298	40 270
Summa	4 336 078	4 334 308

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	264 858 728	264 858 728
-Mark	91 915 794	91 915 794
	356 774 522	356 774 522
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	7 887 259	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	594 329	-
	8 481 588	-
Utgående anskaffningsvärden	365 256 110	356 774 522
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-17 587 566	-13 293 528
	-17 587 566	-13 293 528
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-4 295 780	-4 294 038
	-4 295 780	-4 294 038
Utgående avskrivningar	-21 883 346	-17 587 566
Redovisat värde	342 778 435	339 186 956
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	294 530 000	294 530 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>175 266 000</i>	<i>175 266 000</i>

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	403 230	403 230
	<u>403 230</u>	<u>403 230</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	403 230	403 230
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-242 396	-202 126
	<u>-242 396</u>	<u>-202 126</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-40 298	-40 270
	<u>-40 298</u>	<u>-40 270</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-282 694	-242 396
Redovisat värde	120 536	160 834

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Förutbetalda försäkringskostnader	173 829	-
Förutbetalda kostnader	42 007	38 366
	<u>215 836</u>	<u>38 366</u>

Not 12 Kassa och bank

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Transaktionskonto Handelsbanken	9 487 078	2 353 769
Transaktionskonto Nordea	20 925	32 360
	<u>9 508 003</u>	<u>2 386 129</u>

JH

Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	120 000	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	480 000	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	152 957 854	153 652 186
	153 557 854	153 652 186

Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	153 557 854	153 652 186
Summa	153 557 854	153 652 186

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,90 %	2021-07-21	43 252 186	-	94 332	43 157 854
Nordea	1,60 %	2022-09-14	30 400 000	-	-	30 400 000
Nordea	0,39 %	2019-08-19	-	40 000 000	-	40 000 000
Nordea	2,01 %	2019-08-21	40 000 000	-	-	40 000 000
Nordea	4,53 %	2018-08-18	40 000 000	-	40 000 000	0
			153 652 186	40 000 000	40 094 332	153 557 854

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

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	298 317	177 417
Upplupna räntekostnader	246 285	295 680
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	777 198	1 039 459
Upplupna revisionsarvoden	75 000	50 000
Upplupna kostnader	271 712	330 155
	1 668 512	1 892 711

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Projektet NYA FLYGAREN påbörjas.

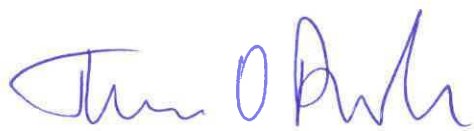
Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	180 000 000	180 000 000
Summa ställda säkerheter	180 000 000	180 000 000

Underskrifter

Täby 2019 - 05 - 16



Thomas Odell Balkeståhl



Björn Brolin



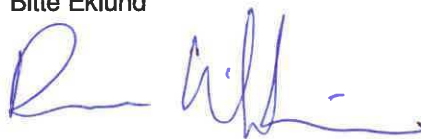
Måniqa Lövegård



Bitte Eklund



Ari Malinen



Dan Klingström



Martin Carlzon

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05 - 22
Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagsten
Auktoriserad revisor

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 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 31 december 2018 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 revisionssed 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Bostadsrättsföreningen Flygaren 1 för år 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 fortlopande 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Norrköping den 22/5-2019

Grant Thornton Sweden AB


Josef Hagsten

Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

