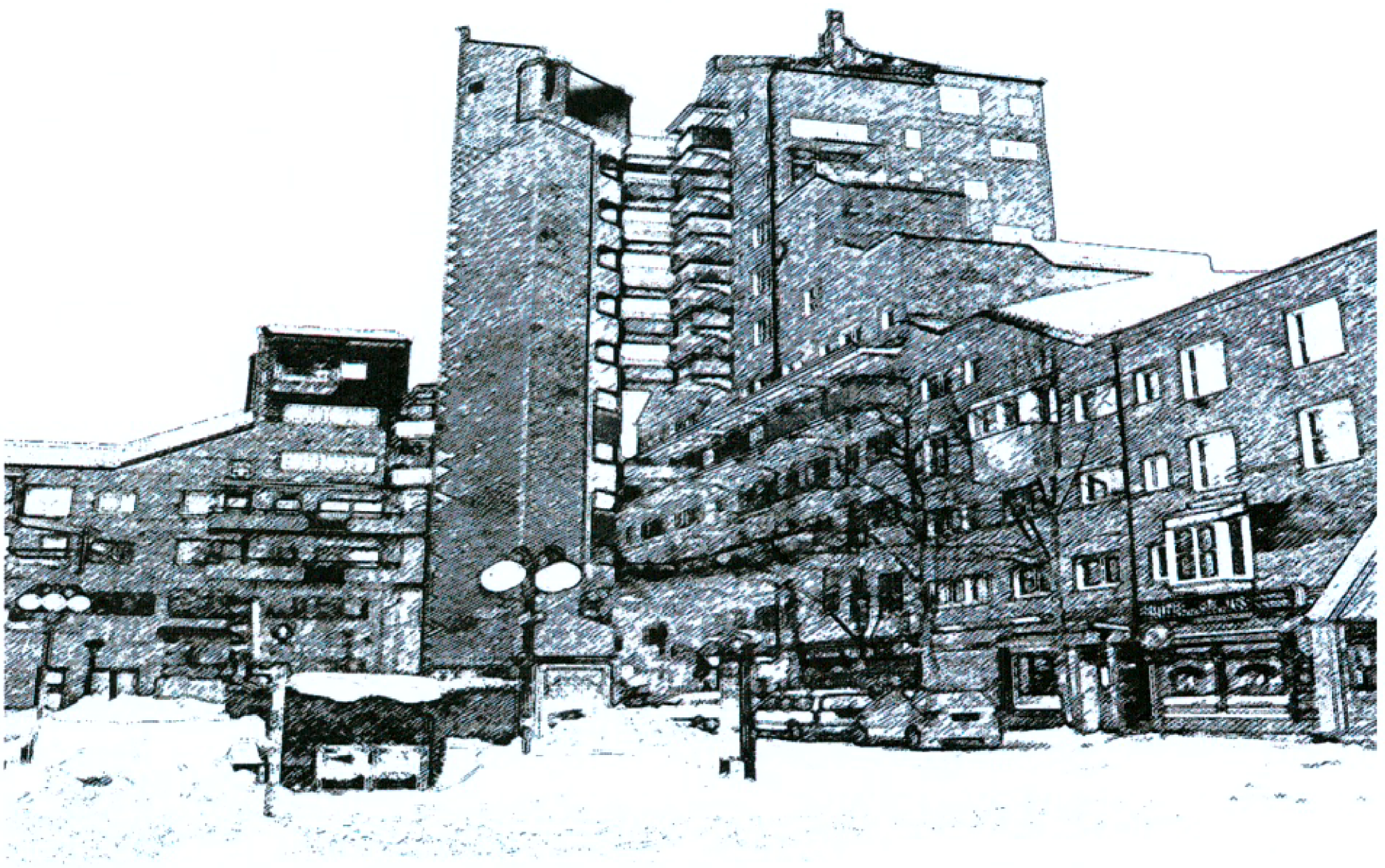
allabrf.se

HSB Brf Flygledaren



allabrf.se

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.

- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Styrelsen för HSB BRF Flygledaren i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Fastigheten
Föreningen innehar fastigheten Flygledaren 4 med tomträtt i Skarpnäck, Stockholms kommun, med besöksadresserna Pilottorget 6, 8, 10, 12, 14, Pilotgatan 16, Luftskeppsgatan 5, 7, 9, 11, 13, 15, 19, 21.
Föreningens mark innehas med tomträtt och att tomträttsavtalet löper ut 2025.
Byggnaderna uppfördes under åren 1986-1988.
Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).
Fastigheternas totala bruttoarea uppgår till 8 644 kvm, fördelat enligt följande

Bostäder 7 131 kvm
Varav:

1 rok	11st
2 rok	19st
3 rok	28st
4 rok	26st
5 rok	2st

Lokaler 1 513 kvm
14st uthyrda lokaler
Taxeringsvärdet är 92 778 000 kr varav byggnadsvärdet är 61 400 000 kr.

Medlemsinformation

Lägenheter
Bostadsytan är fördelad på 86 lägenheter av vilka 81 är bostadsrätter och 5 upplåts som hyreslägenheter. Förening har under året omvandlat en lägenhet som var upplåten till hyresgäst till bostadsrätt. Av föreningens 86 lägenheter har under året 11 överlåtits. Vid årets utgång hade föreningen 117 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Stockholm innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Antal medlemmar

Antal medlemmar vid ingången av året	119
Antal medlemmar vid utgången av året	117

Lokaler
Lokalytan fördelas på 14 lokaler som upplåts med hyresrätt. Alla lokaler är uthyrda. OZ

Föreningsfrågor
Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-04-18. På stämman deltog 20 medlemmar.

Styrelse
Efter årsstämman 2018.

Indira Babic	ordförande	kvarstår 1 år till 2019
Jonas Mattsson	ledamot/sekreterare	vald på 2 år till 2020
Pablo Utter	ledamot	kvarstår 1 år till 2019
Mikael Holm	ledamot	vald på 2 år till 2020
Agneta Kocko	fyllnadsval	vald på 1 år till 2019
Mikael Hultgren	suppleant	vald på 2 år tilll 2020
Inge Gustafsson	Hsb - ledamot	

Revisor
Revisor har varit Lars Andersson samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning
Valberedning: Carita Hednäs, Jan Kocko

Möten
Styrelsen har under 2018 haft 16 protokollförda möten.

Firmatecknare
Firmatecknare har varit Indira Babic, Mikael Holm, Pablo Utter, Jonas Matsson och Agneta Kocko. All underteckning av dokument sker av två firmatecknare i föreningen.

Försäkring
Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarfförsäkring men inte bostadsrättstillägg.

Underhållsplan
Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes i början på oktober 2018.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen. OZ

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvaltning

Storhomen Förvaltning har hanterat den ekonomiska förvaltningen för år 2018.

Samfällighet/Gemensamhetsanläggning för värme och vatten

Föreningen har avtal med grannföreningen BRF Luftskeppet som innebär att kostnaderna för värme och vatten fördelas mellan oss efter givna fördelningsprinciper. Brf Flygledarens andel i sammfälligheten är 39,6%.

Utbyte av hissar

Arbete med utbyte av hissar slutfördes under första kvartalet 2018.

Lån

Under 2018 omförhandlades ett lån till rörligt ränta.

Internetanslutning och digital TV i fastigheten

Förening har ett gruppavtal för internetanslutning med Bahnhof. Boende som vill nyttja digital TV kan via IP-Only teckna privata avtal med flertal digital TV leverantörer.

Hyreslägenheter

Under 2018 blev en tidigare hyreslägenhet omvandlad till bostadsrätt. Den renoverades av föreningen och såldes för 2,1 milj.kr. Föreningen har 5 st hyreslägenheter kvar.

Avgifter och hyror

Under hösten 2018 beslutades, efter granskning av befintliga planer och kalkyler, att någon avgiftshöjning för år 2019 inte behöver göras för bostadsrättsinnehavare. Hyresförhandling är inte än klar så vi vet inte hur mycket hyrorna för hyresgäster kommer att höjas för år 2019. Höjningen beslutas av Hyresnämnden.

Andra händelser under räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningens underhållsplan omfattar underhållsåtgärder ca 20 år framåt i tiden, men är mer detaljerad för de närmaste åren. Planen, som uppdateras under hösten, fungerar som ett stöd för styrelsen i planeringen av de större underhållsinsatser som ska göras.
Med jämna intervall bör fastigheten inspekteras mera grundligt med hjälp av byggkunnig personal. Resultatet av detta dokumenteras därefter i underhållsplanen.
Föreningen är inte särskilt stor, men vi har närmare 90 lägenheter och ett antal lokaler där det bedrivs varierande former av verksamhet. Här kommer ett axplock av de största och mer väsentliga sakerna som hänt - och händer - i föreningen. 07

Renoveringar

Under 2018 utfördes flera arbeten i föreningen.

- Renovering av våra portar, målning och byte av gammal kakel.
- Styrelse beslutade också att byta ut gamla styrdatorer som används för att reglera värme, ventilation och varmvatten.
- I varje lägenhet installerades varmvattenmätare och boende betalar själva för varmvattenförbrukning.

Digitala namntavlor

I samband med trapphusrenovering beslutade vi att byta ut de gamla namntavlor mot digitala. De nya namntavlor är mycket lättare att administrera och de ger en bättre intryck av vår förening.

Elarbete

Som en del av förbättringar för våra medlemmar beslutade styrelse att göra om elnätet i föreningen. Det är själva föreningen som nu står som ägare av elabbonemang och varje boende debiteras i sin tur bara för elförbrukning. Genom dessa förändringar sänks kostnaden för den enskillda boende med kostnaden för elnätsavgift som varierar beroende på storleken på lägenheten och elförbrukningen. Föreningen betalar det elnätsavgift för alla medelmmar.

Nyckelsystem

Det nya bricknyckelsystemet infördes under första halvåret 2015 i våra hus. Under de första månaderna av 2018 byte vi till porttelefoner och nu kan våra boende bli uppringda från porten och öppna för besökande.

Avtal om takskottning

För fjärde året i rad har Fastighetskonsulterna tagit hand om snöskottning på tak och mark. Det är, som vi alla förstår, av största vikt att vi håller taken fria från istappar och snödrivor.

Fastighetsskötare

Från den 1 april 2015 har fastighetsskötseln sköts av Storholmen. Tillsammans med de går styrelsen igenom vad som behöver åtgärdas för att få ett bättre fungerande underhåll av fastigheterna.

Gården

Arbete med målning av tredetaljer på gården är avslutad. Under 2019 kommer vi att fortsätta arbete med att snygga till vår gård. OZ

Förväntad framtida utveckling

Avtal

De olika avtalen vi har med våra entreprenörer behöver ständigt ses över och under hösten påbörjades arbetet med avtalen för städning av de gemensamma utrymmen.
Styrelse tecknade nytt avtal för städning av de gemensamma utrymmen med Överall städ och fönsterputs.

Ekonomiska frågor

Hösten 2018 blev inte så kall och snörik som de tidigare åren och vi har kommit undan ganska lindrigt vad det gäller kostnader för snöröjning och värme.
Styrelsen jobbar tillsammans med föreningens ekonom med en prognos för den framtida ekonomiska utvecklingen. I denna tas kända underhållskostnader från underhållsplanen med, liksom prisökningar på värme, vatten, tomträttsavgäld mm, för att få en bild över hur föreningens ekonomi utvecklas de närmsta åren.
Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Nettoomsättning	7 786	7 702	7 696	7 819	7 680
Resultat efter finansiella poster	-3 780	-3 560	-1 323	197	-290
Soliditet (%)	38,0	38,9	36,5	38,9	38,4
Årsavgift*, kr/kvm	712	708	703	703	703
Drift**, kr/kvm	661	526	498	471	480
Belåning, kr/kvm	6 716	6 748	7 175	6 707	6 802

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)
*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).
**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgift**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	37 675 464	8 459 581	1 061 164	-5 224 739	-3 559 658	**38 411 812**
Ökning av insatskapital	383 225	1 711 775				**2 095 000**
Avsättning till yttre UH-fond 2018			1 480 000	-1 480 000		**0**
lanspråktagande yttre UH-fond 2018			-1 836 886	1 836 886		**0**
Balanserad i ny räkning				-3 559 658	3 559 658	**0**
Årets resultat					-3 780 418	**-3 780 418**
Belopp vid årets utgång	**38 058 689**	**10 171 356**	**704 278**	**-8 427 511**	**-3 780 418**	**36 726 394**

OZ

Resultatdisposition
Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-8 784 397
Reservering till yttre fond	-1 480 000
Uttag ur yttre fond	1 836 886
Årets resultat	-3 780 418
Summan till stämmans beslut	**-12 207 929**

Stämman har att ta ställning till	
Balanseras i ny räkning	-12 207 929
	-12 207 929

Resultatdispositionen upprättas enligt redan antagna stadgar. I eget kapital för innevarande år har bokförts förändring av yttre underhållsfond enligt årsstämmans beslut avseende föregående räkenskapsår samt styrelsens förslag för förändring av yttre underhållsfond innevarande år, med motpost balanserat resultat.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. OZ

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		7 785 592	7 702 292
Övriga rörelseintäkter		1 609 650	517 945
Summa rörelseintäkter		**9 395 242**	**8 220 237**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-10 879 122	-8 946 919
Övriga externa kostnader		-169 998	-275 947
Personalkostnader och arvoden	2	-270 914	-345 896
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 034 791	-1 034 795
Summa rörelsekostnader		**-12 354 825**	**-10 603 557**
Rörelseresultat		**-2 959 583**	**-2 383 320**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		544	900
Räntekostnader och liknande resultatposter		-821 379	-1 177 238
Summa finansiella poster		**-820 835**	**-1 176 338**
Resultat efter finansiella poster		**-3 780 418**	**-3 559 658**
Resultat före skatt		**-3 780 418**	**-3 559 658**
Årets resultat		**-3 780 418**	**-3 559 658**

Balansräkning	**Not**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	90 804 477	91 839 268
Summa materiella anläggningstillgångar		**90 804 477**	**91 839 268**
Summa anläggningstillgångar		**90 804 477**	**91 839 268**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		64 042	19 033
Övriga fordringar		10 777	616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		383 311	281 519
Summa kortfristiga fordringar		**458 130**	**301 168**
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 325 095	6 628 497
Summa kassa och bank		**5 325 095**	**6 628 497**
Summa omsättningstillgångar		**5 783 225**	**6 929 665**
SUMMA TILLGÅNGAR		**96 587 702**	**98 768 933**

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 230 045	46 135 045
Fond för yttre underhåll		704 278	1 061 164
Summa bundet eget kapital		**48 934 323**	**47 196 209**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 427 512	-5 224 740
Årets resultat		-3 780 418	-3 559 658
Summa fritt eget kapital		**-12 207 930**	**-8 784 398**
Summa eget kapital		**36 726 393**	**38 411 811**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	57 775 000	58 051 000
Övriga skulder		415 754	369 752
Summa långfristiga skulder		**58 190 754**	**58 420 752**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		276 000	276 000
Leverantörsskulder		358 932	653 308
Skatteskulder		3 953	35 514
Övriga skulder		181 677	157 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		849 993	813 722
Summa kortfristiga skulder		**1 670 555**	**1 936 370**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**96 587 702**	**98 768 933**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar
Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,03 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 20 år.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Arvode styrelse	180 000	240 518
Arvode medlemsrevisor och övriga	26 818	24 000
Sociala avg. på arvoden	64 096	81 378
	270 914	**345 896**

Föreningen har inga anställda. OZ

Not 3 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 557 457	99 557 457
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**99 557 457**	**99 557 457**
Ingående avskrivningar	-7 718 189	-6 683 394
Årets avskrivningar	-1 034 791	-1 034 795
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-8 752 980**	**-7 718 189**
Utgående redovisat värde	**90 804 477**	**91 839 268**
Taxeringsvärden byggnader	72 400 000	72 400 000
Taxeringsvärden mark	33 542 000	33 542 000
	105 942 000	**105 942 000**

Föreningen äger fastigheten Flygledaren 4.
Marken innehas med tomträtt.

Not 4 Skulder till kreditinstitut
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SE-Banken Bolån	1,15	2019-03-28	11 937 000	12 213 000
Swedbank Hypotek	1,40	2019-10-25	13 623 000	13 623 000
Swedbank Hypotek	1,56	2021-09-24	13 800 000	13 800 000
Swedbank Hypotek	1,20	2020-10-23	14 691 000	14 691 000
Swedbank Hypotek	1,42	2020-08-25	4 000 000	4 000 000
			58 051 000	**58 327 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			276 000	276 000

Not 5 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	75 276 000	75 276 000
Tillgångar med äganderättsförbehåll	0	0
	75 276 000	**75 276 000**

Stockholm, 2019-04-10

Indira Babic

Jonas Mattsson

Pablo Utter

Mikael Holm

Agneta Kocko

Inge Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-10

BoRevision AB

Olena Zozulyak

Lars Andersson

allabrf.se

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Flygledaren i Stockholm, org.nr. 769611-7642

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Flygledaren i Stockholm 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 31 december 2018 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

OZ

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Flygledaren i Stockholm för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 10 / 4 2019

.....

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....

Lars Andersson
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor