



# ÅRSREDOVISNING 2019

BRF Flygvärdinnan 1  
Org nr 769619 - 3346



# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda att stadig- varande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Soliditet**

Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

Föreningens högsta beslutande organ.

## **Kapitaltillskott**

Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

# ÅRSREDOVISNING 2019

**BRF Flygvärdinnan 1**  
**Org nr 769619 - 3346**

Förvaltningsberättelse_____	1
Resultaträkning_____	5
Balansräkning_____	6
Kassaflödesanalys_____	8
Noter _____	9
Revisionsberättelse_____	14

Styrelsen för Brf Flygvärdinnan 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 31 juli 2017.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Flygvärdinnan 1 i Stockholms kommun den 18 juni 2010.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus i 3-5 våningar med totalt 90 bostadsrätter samt 23 hyresrätter. Den totala boytan är 7 925 kvm, varav bostadsrättsyta 6278 kvm, och lokalytan 2 054 kvm. Lokalytan avser ett garage som föreningen sedan april 2019 tagit över förvaltningen av, med hjälp av Aimo Park AB.

#### Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök
55 st	2 rum och kök
14 st	3 rum och kök
39 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fastbelopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgifter som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 135 781 000 kr, varav byggnadsvärdet är 76 818 000 kr och markvärde 58 963 000 kr. Värdeår är 1986.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2021-12-31.

#### Teknisk förvaltning

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Borg & Merio Fastighetsförvaltning AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 18 maj 2010.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 730 kr/kvm bostadsrättsyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker i enlighet med föreningens underhållsplan.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 22 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Håkan Sjödin	ordförande
	Linnéa Lundin	sekreterare
	Maja Löfgren	vice sekreterare
	Seija Hiltunen	kassör
	Lena Boman	ledamot
	Marie Carlsson	ledamot

Suppleanter	Astrid Skånbeck
	Anders Degerfeldt

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Staffan Zander  
Baker Tilly Mapema AB

#### Valberedning

Anni Heikka  
Morgan Ingemarsson  
Mikael Cullgert

Sammanställande



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en underhållsplan för 2016-2036 och den kommer att uppdateras nästa gång under våren 2020. Det som planeras för 2020 är att påbörja renovering av trappuppgångarna.

Garaget har renoverats för att leda bort vatten som rann ner i trapphuset. Isolering av takkonstruktionens bärande metalldelar har gjorts för att minska kondens och rost och för att fungera som skydd i händelse av brand. Av skador som uppstått i bostäderna har två fukt- och vattenskador i hyreslägenheter åtgärdats av föreningen och en i en bostadsrättslägenhet som åtgärdats av försäkringsbolag.

Energideklaration som behöver göras var tionde år har gjorts i november och utvärdering sker för eventuella förbättringar.

I slutet av året har det uppstått mer omfattande problem i sophantering. Vid årets slut är sopsuget ur funktion och soporna får läggas i sopbehållare på gården. Fastigheten ingår i Sopsamfälligheten för Skarpnäck och det är dess styrelse som arbetar med att inventera problemen och besluta om åtgärder. Extra kostnader har tillkommit för föreningen, dels för att åtgärda skador som uppstått och dels för underhåll av sopsystemet. Sopsamfälligheten ser f n över vad som behöver göras för att minska risken för framtida problem och i nuläget är det inte känt vilka kostnader detta kommer att föra med sig för föreningen.

Styrelsen ser fortlöpande över hur förvaltningen fungerar i olika avseenden samt kostnader för dessa tjänster. Den ekonomiska förvaltning sköts sedan januari 2019 av Fastum AB. En ny städfirma har anlåtats från oktober, Excelencia AB.

Föreningens långvariga ordförande Jan Henriksson avslutade sitt uppdrag vid årsstämman i maj 2019. Å föreningens vägnar vill styrelsen rikta ett stort tack till honom för hans omfattande insatser för föreningens bästa!

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 128 medlemmar. Under året har det skett 3 överlåtelser. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Vid årsskiftet fanns 23 hyreslägenheter.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	6 979	6 655	6 702	6 650	6 649
Resultat efter finansiella poster	-106	-379	-1 722	-272	1 297
Soliditet (%)	56,52	53,93	48,00	47,00	43,00
Årets resultat exkl avskrivningar	941	668	-673	758	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,65	1,54	1,73	1,83	2,16
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	5 385	6 025	6 776	6 788	0
Fastighetens belåningsgrad (%)	42,27	45,05	56,00	55,00	60,00
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	730	712	710	701	701

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

**Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 597 500	17 300 357	1 045 454	-7 401 978	-378 702	57 162 631
Disposition av föregående års resultat:			-232 319	-146 383	378 702	0
Årets resultat					-106 007	-106 007
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>46 597 500</b>	<b>17 300 357</b>	<b>813 135</b>	<b>-7 548 361</b>	<b>-106 007</b>	<b>57 056 624</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 548 361
årets förlust	-106 007
	<b>-7 654 368</b>
behandlas så att till yttre fond avsätts	357 000
i ny räkning överföres	-8 011 368
	<b>-7 654 368</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 979 095	6 654 590
Övriga rörelseintäkter		47 745	56 044
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 026 840</b>	<b>6 710 635</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 477 082	-4 286 835
Övriga externa kostnader	4	-531 788	-650 050
Personalkostnader	5	-340 144	-339 302
Avskrivningar		-1 046 628	-1 046 628
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 395 642</b>	<b>-6 322 815</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>631 198</b>	<b>387 820</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 314	12 212
Räntekostnader och liknande resultatposter		-746 519	-778 734
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-737 205</b>	<b>-766 522</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-106 007</b>	<b>-378 702</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-106 007</b>	<b>-378 702</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	94 687 798	95 605 739
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 777 156	1 905 842
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>96 464 954</b>	<b>97 511 581</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>96 464 954</b>	<b>97 511 581</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	50 552
Övriga fordringar	8	965 948	820 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	323 294	201 218
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 289 242</b>	<b>1 071 878</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 196 529	7 406 687
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 196 529</b>	<b>7 406 687</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 485 771</b>	<b>8 478 565</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>100 950 725</b>	<b>105 990 146</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		63 897 857	63 897 857
Fond för yttre underhåll		813 135	1 045 454
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>64 710 992</b>	<b>64 943 311</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 548 361	-7 401 979
Årets resultat		-106 007	-378 702
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 654 368</b>	<b>-7 780 681</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>57 056 624</b>	<b>57 162 630</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	42 597 863	47 749 173
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 597 863</b>	<b>47 749 173</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	77 520	0
Leverantörsskulder		281 004	328 004
Skatteskulder		39 624	15 148
Övriga skulder		7 691	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	890 399	735 191
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 296 238</b>	<b>1 078 343</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>100 950 725</b>	<b>105 990 146</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-106 007	-378 702
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 046 628	1 046 628
Förändring skatteskuld/fordran		24 476	-1 595
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>965 097</b>	<b>666 331</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		50 552	-47 181
Förändring av kortfristiga fordringar		-250 248	-17 551
Förändring av leverantörsskulder		-47 001	77 601
Förändring av kortfristiga skulder		240 419	-451 474
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>958 819</b>	<b>227 726</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring insatskapital		0	7 144 500
Förändring av långfristiga skulder		-5 151 310	-5 952 271
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-5 151 310</b>	<b>1 192 229</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-4 192 491</b>	<b>1 419 955</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		8 186 757	6 766 802
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>3 994 266</b>	<b>8 186 757</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	10 - 100 år
Installationer	15 - 25 år
Inventarier	5 - 20 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	4 580 844	4 428 205
Hyror bostäder	1 867 920	1 928 228
Hyror lokaler	60 900	242 045
P-plats och garage	430 353	0
Elavgifter	5 778	0
Hyror förråd	33 300	56 112
	<b>6 979 095</b>	<b>6 654 590</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	121 565	83 562
Trädgårdsskötsel	133 196	153 025
Kostnader i samband med städdagar	5 206	0
Städkostnader	196 368	183 127
Hyra av entrémattor	26 392	26 515
Snöröjning/sandning	83 337	100 668
Serviceavtal	11 432	0
Hisservice/besiktning	36 662	9 410
Besiktningkostnader	4 006	0
Inköp av parkeringstjänster	41 652	0
Gemensamhetsanläggning	242 310	247 358
Reparationer	554 153	723 003
Hissreparationer	22 806	93 902
Reparation av garage och p-plats	21 190	0
Planerat underhåll	1 017 924	704 913
Fastighetsel	485 973	488 457
Fjärrvärme	727 913	744 300

Vatten och avlopp	325 606	283 430
Avfallshantering	7 767	3 373
Trivselåtgärder	11 735	0
Försäkringskostnader	144 935	135 562
Självrisker	46 500	98 700
Kabel-tv	30 302	29 743
Bredband	44 752	45 228
Teknisk förvaltning	22 977	22 975
Bevakningskostnader	58 992	47 723
Förbrukningsinventarier	34 490	26 526
Förbrukningsmaterial	16 540	35 334
Övriga poster	400	0
	<b>4 477 081</b>	<b>4 286 834</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsskatt	77 810	203 831
Fastighetsavgift	155 601	0
Telefoni	13 347	10 571
Bredband (föreningens eget)	1 309	0
Hemsida	1 326	2 184
Porto	360	630
Föreningsgemensamma kostnader	7 031	12 395
Revisionsarvode	26 963	26 500
Ekonomisk förvaltning	110 377	129 672
Bankkostnader	1 889	4 393
Konsultarvoden	4 564	101 890
Juridisk konsultation	36 900	2 750
Upprättande av energideklaration	14 188	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 142	0
Serviceavgift till branschorgan	8 500	5 082
Övriga poster	66 482	150 152
	<b>531 789</b>	<b>650 050</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Styrelsearvode	280 000	280 000
Sociala avgifter	60 144	59 302
	<b>340 144</b>	<b>339 302</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 959 164	102 959 164
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>102 959 164</b>	<b>102 959 164</b>
Ingående avskrivningar	-7 353 425	-6 435 484
Årets avskrivningar	-917 941	-917 941
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 271 366</b>	<b>-7 353 425</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>94 687 798</b>	<b>95 605 739</b>
Taxeringsvärden byggnader	76 818 000	68 468 000
Taxeringsvärden mark	58 963 000	38 807 000
	<b>135 781 000</b>	<b>107 275 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 597 715	2 597 715
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 597 715</b>	<b>2 597 715</b>
Ingående avskrivningar	-691 872	-563 185
Årets avskrivningar	-128 687	-128 687
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-820 559</b>	<b>-691 872</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 777 156</b>	<b>1 905 843</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	32 170	39 907
Avräkningskonto förvaltare	797 738	780 070
Aimo Park	136 040	0
	<b>965 948</b>	<b>819 977</b>



### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	102 943	93 047
Reparationer	0	13 125
Bredband	11 188	11 188
Kabel-TV	7 687	7 599
Gemensamhetsanläggning	109 040	48 462
Fastighetsskötsel	26 757	20 921
Teknisk förvaltning	5 828	5 263
Bevakningskostnader	33 925	1 614
Ekonomisk förvaltning	24 063	0
Aimo Park parkeringstjänster	1 744	0
Bredband ComHem	119	0
	<b>323 294</b>	<b>201 219</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	1,21	2020-03-20	7 853 626	12 884 114
SBAB	1,91	2022-03-18	19 821 757	19 865 059
SBAB	1,75	2022-05-20	15 000 000	15 000 000
Kortfristig del av lån			-77 520	0
			<b>42 597 863</b>	<b>47 749 173</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	264	630
Styrelsearvoden	140 000	140 000
Sociala avgifter	43 988	43 988
Revision	23 000	23 000
Fastighetsel	43 925	59 589
Fjärrvärme	91 871	97 936
Städning	0	15 469
Vatten- och avlopp	27 541	0
Reparationer	26 740	9 908
Förutbetalda avgifter och hyror	490 693	344 671
Hemsida	933	0
Avfallshantering	1 444	0
	<b>890 399</b>	<b>735 191</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	69 100 000	69 100 000
	<b>69 100 000</b>	<b>69 100 000</b>

Stockholm 21/5-2020



Håkan Sjödin

Linnéa Lundin



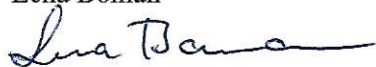
Maja Löfgren



Seija Hiltunen



Lena Boman

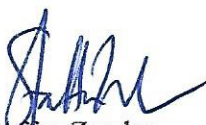


Marie Carlsson



Min revisionsberättelse har lämnats

26/5-2020



Staffan Zander  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Flygvärdinnan 1

Org.nr 769619-3346

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flygvärdinnan 1 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina 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 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 misstag, 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 misstag, 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Flygvärdinnan 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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***

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

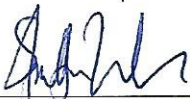
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka, 26/5 - 2020



Staffan Zander  
Auktoriserad revisor



[www.brfflygvardinnan1.se](http://www.brfflygvardinnan1.se)

[info@brfflygvardinnan1.se](mailto:info@brfflygvardinnan1.se)

Facebook: BRF Flygvärdinnan1

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se)

90 220