

Årsredovisning

för

Brf Flyghöjden

769616-1756

Räkenskapsåret

2016

8

Styrelsen för Brf Flyghöjden, med säte i Täby, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kommit in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 13 mars 2007 fastigheten Hangaren 4 i Täby kommun.

Föreningens hus uppfördes av JM AB under 2007-2008. Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i fyra våningar samt en indragen femte våning och en souterrängvåning med totalt 56 st bostadsrätter. Den totala boytan är ca 4 800 kvm. Föreningen disponerar 21 st utomhusparkeringsplatser, 63 st garageplatser samt 7 st MC platser i garage.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Föreningen innehar inga kommersiella lokaler, men är momsregistrerad för att kunna erbjuda garageplatser till icke medlemmar.

Lägenhetsfördelning:

2 rum & kök 20 st

3 rum & kök 16 st

4 rum & kök 20 st

Föreningens stadgar

Föreningens ursprungliga stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 mars 2007. Av tidigare föreningsstämmor beslutade stadgeändringar har registrerats hos Bolagsverket den 14 december 2016.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Samfällighet/Gemensamhetsanläggning

Fastigheten deltar i Pontongrändssamfällighetsföreningen avseende dagvatten. Andelstalet för Brf Flyghöjden i samfälligheten är 0,8% av det totala.

B

Servitut

Fastigheten belastas av servitut alternativt ledningsrätt för ledningar för vatten, spillvatten, tryckspill, el, tele och fiber.

Garanti

Brf Flyghöjden har 10 års garanti på allvarliga fel och brister. Dessa måste dock bevisas med ett fackmannamässigt underlag om så skulle ske.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2008 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten har värdeår satt till 2008.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsskatt i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex till tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 96 652 000 kr, varav byggnadsvärdet är 68 652 000 kr och markvärde 28 000 000 kr. Värdeår är 2008.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum UBC Förvaltning AB om ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Svealands Fastighetsteknik AB, Svefab. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och fastighetsjour.

Gällande avtal

| | |
|--|---|
| Berendsen | Entrémattor |
| Brfnet | Hemsida |
| Com Hem | Kabel-TV och bredband |
| Din El | El |
| E-on | Fjärrvärme |
| Europark | Parkering |
| Fastum | Ekonomisk förvaltning |
| Inspecta | Årlig besiktning av hissar och garageport |
| KEAB | Städning |
| Kone | Service och underhållsavtal för hissar |
| KTC | Automatisk driftövervakning och uppföljning |
| Rofas | Trädgårdsskötsel |
| Suez | Hämtning av returmaterial |
| Svealands fastighetsteknik AB (Svefab) | Teknisk förvaltning |
| Trygg Hansa | Fastighetsförsäkring |
| Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB | Revision |

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 framtagna underhållsplan. Styrelsen har

B

beslutat att sänka årsavgifterna för lägenheter under 2016 med 15 procentenhet. Genomsnittlig årsavgift för 2016 var 679 kr/m². Avgifter för garage och p-platser var desamma som 2015.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplanen med 600 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För att säkerställa att föreningens fastigheter underhålls och att tillräckliga medel avsätts för detta har en underhållsplan med en 30-årig planeringshorisont satts i bruk under 2016. Genom denna kan föreningen ha en proaktiv fastighetsskötsel och minimera antalet akuta reparationer.

Som ett resultat av fuktundersökningar av fasaderna som föreningen lät genomföra under 2014 och 2015, och den reklamation som därefter lämnades till byggherren JM, mottog föreningen under 2016 ett erbjudande om fasadrenovering och utbyte av fasadernas ytskikt. Detta skall göras på JM:s bekostnad och skall inte påverka föreningen ekonomiskt. Förslaget om överenskommelse mellan föreningen och JM kommer att tillställas föreningens ordinarie stämma i maj 2017, varefter JM kommer att ta fram en tidsplan för dessa arbeten.

Större händelser 2016:

Februari: Beslut att inköpa underhållssystem från Sustend.

April: Inköp av stora blomkrukor för att ge blomprakt vid entréerna

Maj: Föreningsstämma med förtäring. Diskussion vid stämman angående styrelsens plan för föreningens ekonomi på längre sikt. Upprättande av e-postregister till samtliga medlemmar.

Juni: Omsättning av ett av föreningens tre lån till 0,9% på tre år hos Nordea. Samtliga garageplatser uthyrda.

September: OVK genomförd utan anmärkning.

Oktober: Uppdatering av regler för ombyggnad. Beslut att hålla lägenhetsavgifterna för 2017 oförändrade. Mottagit åtgärdsförslag från JM avseende fasadrenovering.

November: Kontakter med konsult och jurist för klarläggande av frågor kring JM:s åtgärdsplan för fasaderna. Filterbyte genomfört.

8

| <u>Förändring av likvida medel</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 263 184 | 3 838 992 |
| Hyrer och övriga intäkter | 726 892 | 729 665 |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | -2 850 197 | -3 228 931 |
| Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten | 1 139 879 | 1 363 726 |
| Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar | 15 776 | -107 523 |
| Årets amorteringar | -1 680 030 | -1 688 880 |
| Förändring likvida medel | -524 375 | -375 677 |
| Likvida medel vid årets början | 2 551 948 | 2 927 625 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 027 573 | 2 551 948 |

Ny god redovisningssed

För räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2014 och därefter gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 klargjort att progressiv avskrivningsplan för byggnad inte är en tillämplig avskrivningsmetod på byggnader enligt K2. Detta innebär att bostadsrättsföreningar som väljer att redovisa enligt K2 fr.o.m. räkenskapsåret 2014 ska tillämpa linjär (rak) avskrivning. Föreningar som väljer K3 skall tillämpa komponentavskrivning. I många föreningar medför detta att kostnaden för de årliga avskrivningarna kommer att öka och resultera i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 86 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar var 8 och antalet avgående medlemmar var 7 under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 87 medlemmar. Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 11 maj 2016 haft följande sammansättning:

| | | |
|--------------------|-----------|------------|
| Göran Eklöf | Ledamot | Ordförande |
| Mats Enqvist | Ledamot | |
| Björn Froste | Ledamot | |
| Bo Jonasson | Ledamot | |
| Johan Ramstedt | Ledamot | |
| Andreas Anterud | Suppleant | |
| Ann-Louise Bronson | Suppleant | |
| Ulrica Bunse | Suppleant | |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.



Revisorer

Huvudansvarig Ella Bladh
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ordinarie

Hans Norman
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Suppleant

Valberedning

Märit Johansson
Carl Gustav Rosander

Sammanställande

| Flerårsöversikt (tkr) | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 3 989,33 | 4 566,24 | 4 535,46 | 4 493,74 |
| Resultat efter finansiella poster | -259,01 | -35,17 | -385,01 | 503,38 |
| Årets resultat exkl avskrivningar | 1 139,88 | 1 364,00 | 1 013,89 | 728,00 |
| Soliditet (%) | 73,85 | 73,28 | 72,62 | 72,66 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 1,62 | 2,40 | 3,12 | 3,79 |
| Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång (kr) | 10 179,00 | 10 529,00 | 10 881,00 | 10 921,00 |
| Fastighetens belåningsgrad (%) | 25,68 | 26,29 | 27,35 | 27,25 |
| Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm | 680,00 | 800,00 | 792,00 | 784,00 |

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 balansslutning.

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 genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetensbelåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.



Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 56 124 000 | 84 151 000 | 780 000 | -159 300 | -35 168 | 140 860 532 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 120 000 | -155 168 | 35 168 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -259 015 | -259 015 |
| Belopp vid årets utgång | 56 124 000 | 84 151 000 | 900 000 | -314 468 | -259 015 | 140 601 517 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-----------------|
| ansamlad förlust | -314 468 |
| årets förlust | -259 015 |
| | -573 483 |

behandlas enligt följande

| | |
|---|-----------------|
| till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgarna | 120 000 |
| tillkommande reservering enligt underhållsplan | 480 000 |
| i ny räkning överföres | -1 173 483 |
| | -573 483 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



| Resultaträkning | Not | 2016-01-01 -2016-12-31 | 2015-01-01 -2015-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 989 331 | 4 566 241 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 989 331 | 4 566 241 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 632 073 | -1 584 996 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -308 679 | -301 678 |
| Personalkostnader | 5 | -105 307 | -109 690 |
| Avskrivningar | | -1 398 894 | -1 398 894 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 444 953 | -3 395 258 |
| Rörelseresultat | | 544 378 | 1 170 983 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | 0 | 24 000 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 745 | 2 415 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -804 138 | -1 232 566 |
| Summa finansiella poster | | -803 393 | -1 206 151 |
| Resultat efter finansiella poster | | -259 015 | -35 168 |
| Årets resultat | | -259 015 | -35 168 |

| Balansräkning | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6, 10 | 188 150 019 | 189 548 913 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 188 150 019 | 189 548 913 |
| Summa anläggningstillgångar | | 188 150 019 | 189 548 913 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 7 | 1 791 538 | 2 234 332 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 53 104 | 45 216 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 844 642 | 2 279 548 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 401 819 | 403 069 |
| Summa kassa och bank | | 401 819 | 403 069 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 246 461 | 2 682 617 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 190 396 480 | 192 231 530 |

| Balansräkning | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 140 275 000 | 140 275 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 900 000 | 780 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 141 175 000 | 141 055 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -314 468 | -159 300 |
| Årets resultat | | -259 015 | -35 168 |
| Summa fritt eget kapital | | -573 483 | -194 468 |
| Summa eget kapital | | 140 601 517 | 140 860 532 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9, 10 | 48 688 377 | 50 333 007 |
| Summa långfristiga skulder | | 48 688 377 | 50 333 007 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9, 10 | 171 180 | 206 580 |
| Leverantörsskulder | | 230 440 | 151 541 |
| Skatteskulder | | 144 850 | 144 924 |
| Övriga skulder | | 24 161 | 3 756 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 535 955 | 531 190 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 106 586 | 1 037 991 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 190 396 480 | 192 231 530 |

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:

Byggnader 120 år

Not 2 Nettoomsättning

| | 2016 | 2015 |
|--------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 263 184 | 3 838 992 |
| P-plats och garage | 726 147 | 727 250 |
| | 3 989 331 | 4 566 242 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2016 | 2015 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 144 897 | 128 415 |
| Trädgårdsskötsel | 111 780 | 114 050 |
| Städkostnader | 85 572 | 85 972 |
| Hyra av entrémattor | 17 810 | 16 250 |
| Snöröjning/sandning | 74 730 | 67 149 |
| Hisskostnader | 34 228 | 30 075 |
| Gemensamhetsanläggning | 811 | 811 |
| Reparationer | 10 191 | 16 286 |
| Hissreparationer | 23 741 | 35 037 |
| Planerat underhåll | 89 903 | 90 364 |
| Fastighetsel | 113 831 | 109 544 |
| Uppvärmning | 631 847 | 615 368 |
| Vatten och avlopp | 112 163 | 113 387 |
| Avfallshantering | 84 608 | 90 017 |
| Försäkringskostnader | 42 480 | 30 712 |
| Kabel-tv | 35 436 | 34 656 |
| Bredband | 4 083 | 4 424 |
| Förbrukningsinventarier | 7 309 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 6 652 | 2 479 |
| | 1 632 072 | 1 584 996 |

B

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2016 | 2015 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetskostnader | 36 520 | 38 050 |
| Fastighetsavgift | 35 504 | 34 776 |
| Hemsida | 406 | 3 669 |
| Porto | 3 630 | 3 935 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 2 718 | 2 508 |
| Revisionsarvode | 28 875 | 30 000 |
| Ekonomisk förvaltning | 98 174 | 95 410 |
| Bankkostnader | 4 750 | 3 250 |
| Konsultarvoden | 0 | 7 250 |
| Juridisk konsultation | 19 531 | 25 781 |
| Underhållsplan | 62 375 | 0 |
| Övriga poster | 16 196 | 57 049 |
| | 308 679 | 301 678 |

Not 5 Personalkostnader

| | 2016 | 2015 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 86 336 | 89 967 |
| Arvode valberedning | 0 | 800 |
| Sociala avgifter | 18 971 | 18 923 |
| | 105 307 | 109 690 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 193 369 000 | 193 369 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 193 369 000 | 193 369 000 |
| Ingående avskrivningar | -3 820 087 | -2 421 193 |
| Årets avskrivningar | -1 398 894 | -1 398 894 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -5 218 981 | -3 820 087 |
| Utgående redovisat värde | 188 150 019 | 189 548 913 |

B

Not 7 Övriga fordringar

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Skattekonto | 59 556 | 85 453 |
| Andra kortfristiga fordringar Trygg Hansa | 106 228 | 0 |
| Avräkningskonto förvaltare | 1 625 754 | 2 148 879 |
| | 1 791 538 | 2 234 332 |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 7 433 | 5 316 |
| Förutbetald kabel-TV | 9 053 | 8 859 |
| Förutbetald kostnad för hemsida | 4 468 | 0 |
| Förutbetald förvaltningskostnad | 26 390 | 25 281 |
| Förutbetalda medlemsavgifter | 5 760 | 5 760 |
| | 53 104 | 45 216 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2016-12-31 | Lånebelopp 2015-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek AB | 0,95 | 2018-06-30 | 16 111 611 | 16 111 611 |
| Stadshypotek AB | | | 0 | 17 567 250 |
| Nordea | 0,90 | 2019-06-19 | 16 058 400 | 0 |
| Nordea | 1,85 | 2017-05-17 | 16 689 546 | 16 860 726 |
| Avgår kortfristig del av långfristig skuld | | | -171 180 | -206 580 |
| | | | 48 688 377 | 50 333 007 |

Not 10 Ställda säkerheter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 53 100 000 | 53 100 000 |
| | 53 100 000 | 53 100 000 |

B

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 1 259 | 0 |
| Upplupna styrelsearvoden | 53 300 | 53 300 |
| Beräknade upplupna sociala avgifter | 16 747 | 16 746 |
| Ber arvode för revision extern | 17 500 | 15 500 |
| Upplupna elkostnader | 7 844 | 6 080 |
| Upplupna värmekostnader | 72 948 | 66 642 |
| Upplupna renhållningskostnader | 6 609 | 6 774 |
| Upplupna kostnader för städning | 7 131 | 7 131 |
| Upplupna kostnader för snöröjning | 9 375 | 7 500 |
| Upplupna advokatkostnader | 19 531 | 25 781 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 323 711 | 325 736 |
| | 535 955 | 531 190 |

Täby den 22 april 2017



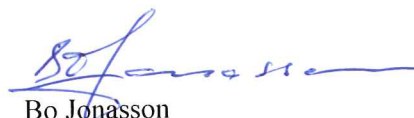
Göran Eklöf
Ordförande



Björn Froste



Johan Ramstedt



Bo Jonasson



Ulrica Bunse
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2017.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flyghöjden org.nr 769616-1756

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flyghöjden för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida

det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Flyghöjden för år 2016 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 25 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ella Bladh', written in a cursive style.

Ella Bladh
Auktoriserad revisor