sbc
Sveriges
BostadsrättsCentrum

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Flygterrassen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Flygterrassen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2043.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-21 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-13 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i PSF, Pontongränds Samfällighetsförening, med ansvar för bland annat Pontongränd och Norra Catalinagränd. Samfälligheten handhar snöröjning och sandning av gator, gatubelysning samt VA och dagvattenledningar åt föreningen. Medlemmar i samfälligheten är fem bostadsrättsföreningar, två fastighetsbolag samt Täby Kommun.

Styrelsen

Håkan Wallén	Ordförande
Mari-Louise Eisele	Sekreterare
Lena Brattemo	Ledamot
Rolf Odin	Ledamot
Hans-Olof Westman	Ledamot
Ulf Gustavsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Lena Brattemo, Rolf Odin och Hans-Olof Westman.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Christer Borgh	
Torsten Larsson	
Kristina Odevall	Sammankallande
Bertil Sämå	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-26.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
TÄBY HANGAREN 3	2006	TÄBY

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

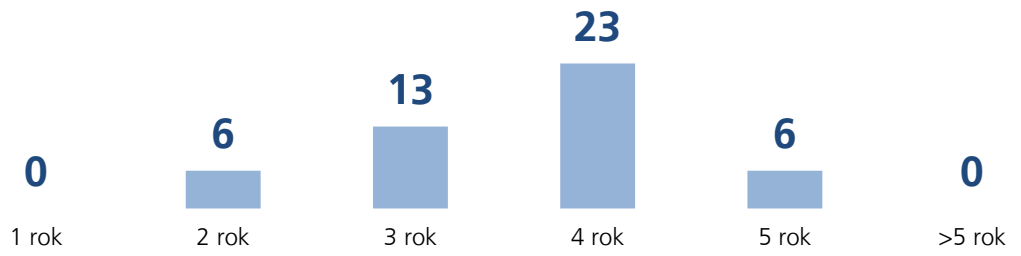
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 2007 och består av 4 flerbostadshus, 2 mellanliggande kallgarage och 2 mindre byggnader för avfallshantering och återvinning.
Värdeåret är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 147 m², varav 4 645 m² utgör lägenhetsyta, 722 m² lokalyta och 780 m² garage.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt samt 16 lokaler med hyresrätt samt 65 garageplatser och 20 p-platser.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kallförråd: Sengal Restauranger AB	34 m²	2019-03-31
Kontorsverksamhet + lager: VAAB Consulting & Traiding AB	110 m²	2019-11-30
Kontorsverksamhet: Eureka AB och Emlovi AB	46 m²	2020-12-31
Kontorsverksamhet: Susanne Wallgren AB	43 m²	2020-09-30
Kontorsverksamhet: Häst & Sport Resor Sverige AB	66 m²	2019-11-30
Kontorsverksamhet: Sjöströms Hemservice AB	54 m²	2019-07-31
Kontorsverksamhet: Retora Konsult AB	62 m²	2019-12-31
Frisör: Monicas Klippotek	63 m²	2020-09-30
Kontorsverksamhet: Springnet AB	59 m²	2020-05-31
Kontorsverksamhet: A3 Profil & Promotion AB	43 m²	2020-04-30
Garage-/hantverkslokal: Elisabet Harrbäck	21 m²	2023-09-30
Garage-/hantverkslokal: Arninge Industrihall AB	25 m²	2019-12-31
Garage-/hantverkslokal: Thomas Cedergren	23 m²	2019-12-31
Garage-/hantverkslokal: Christer Engström	23 m²	2021-09-30
Garage-/hantverkslokal: Ylva Forshill	26 m²	2019-12-31
Garage-/hantverkslokal: Håkan Wallén	25 m²	2019-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043.
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av samtliga trädetaljer på och omkring fasaderna	2015

Planerat underhåll	År
Fasadförbättringar	2019
Målning väggar entré och trapphus	2020

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

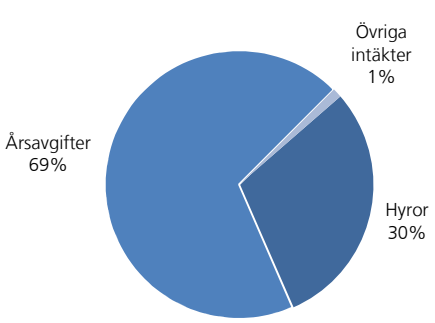
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (Fastum from 1 jan 2018)
Fastighetsförvaltning	Rofas, Roslagens Fastighetsservice HB
Fastighetsjour	Jourmontör, Securitas Sverige AB
Trädgårdsskötsel	Rofas, Roslagens Fastighetsservice HB
Snöröjning fastighet	Alltrac Markentreprenad AB
Hissbesiktning	Inspecta Sweden AB
Fullserviceavtal hissar	Kone AB
Parkering	APCOA Parking Sverige AB
El	Wallenstam NaturEnergi AB (med 100% vindkraft)
Fjärrvärme	E.ON Fjärrvärme Täby (med Naturskyddsföreningens märkning Bra Miljöval)
Trappstädning	KEAB Gruppen AB
Lås och nycklar	Berga Lås & Larm AB
Tilluftsfilter lägenheter och lokaler	Folkfilter AB
Digital-TV	ComHem AB
Bredband och IP-telefoni	ComHem AB
Hushållssopor	Ragn-Sells AB / Täby Kommun
Återvinning	Suez Recycling AB
Brandskydd	Brandsäkra Norden AB

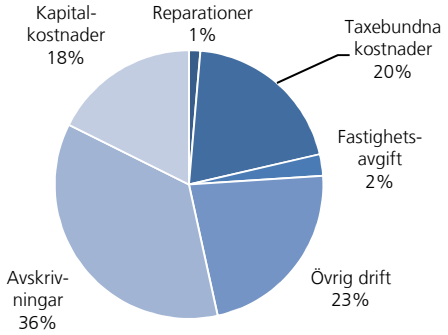
Föreningens ekonomi
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2017**	**2016**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 318 663**	**1 203 453**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 860 493	4 971 381
Finansiella intäkter	124	225
	4 860 617	**4 971 606**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 089 143	2 468 634
Finansiella kostnader	793 665	1 245 613
Ökning av kortfristiga fordringar	5 766	1 091
Minskning av långfristiga skulder	1 243 892	1 043 892
Minskning av kortfristiga skulder	126 734	97 167
	4 259 200	**4 856 397**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 920 080**	**1 318 663**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**601 417**	**115 209**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ingen avgiftshöjning genomfördes år 2017.
- Skadorna i samband med ledningsbrottet på inkommande varmvatten år 2016 reglerades av Moderna Försäkringar. De har nu regressivt krävt JM på skadekostnaden vilket JM accepterat. I samband med detta återbetalades föreningens självrisk om 44 200 kr.
- Mot bakgrund av de undersökningar styrelsen lät genomföra våren 2016 har JM accepterat att de på egen bekostnad kommer att åtgärda fasaderna på föreningens hus inom ramen för den tioåriga garantin. De nya fasaderna kommer att ha samma utseende som de nuvarande men med väsentligt förbättrad konstruktion för att förhindra framtida fuktgenomträngning. Arbetet beräknas att starta december 2019.
- Ett av föreningens lån om 9 270 280 kr har förnyats genom upphandling. Lånet har förnyats hos Handelsbanken till en ränta om 1,0 % (3 år) från tidigare 3,1 % (4 år). I samband med lånets tecknande genomfördes en extra amortering om 700 000 kr.
- En kartläggning av föreningens brandskydd har genomförts. Brandtätningen har förbättrats i föreningens sex el-centraler och nödbelysningen i källargångarna har kompletterats.
- Kameraövervakning har installerats i soprum NC9 enligt stämmobeslut och givit önskvärt resultat. Sorteringen har förbättrats och kartongerna viks ihop i större utsträckning.
- Cykelförråden har rensats på kvarglömda cyklar. Nio cyklar saknade ägare och har efter kontroll med Polismyndigheten lämnats till återvinning.
- Mot bakgrund av medlemmarnas stora intresse för återvinning av matavfall har samtliga soprum kompletterats med kärl för återvinning. Abonnemanget för sortering av matavfall innebär utöver miljöaspekten en kostnadsbesparing för sophämtning i storleksordningen 9 000 kr per år.
- Föreningen har tecknat ett treårigt avtal med Fastum avseende ekonomisk förvaltning from 1 januari 2018.
- Samtliga tilluftsfilter har bytts ut i lägenheter och lokaler, garagen har maskinsopats, kärlen för sopor och återvinning har rengjorts i enlighet med årlig rutin
- Trapphusens linoleumgolv har vaxats och maskinpolerats för ökad hållbarhet.
- Väggarna i två kontorslokaler har målats om i samband med överlåtelse av hyresavtal.
- Föreningen har deltagit i samarbetet med övriga bostadsrättsföreningar i området inom ramen för HSF, Hägernäs Strands Forum.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelser under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 74

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	722	722	722	688
Hyror/m² hyresrättsyta	1 176	1 146	1 136	1 129
Lån/m² bostadsrättsyta	11 472	11 740	11 965	12 211
Elkostnad/m² totalyta	15	16	16	18
Värmekostnad/m² totalyta	98	95	93	78
Vattenkostnad/m² totalyta	15	18	16	16
Kapitalkostnader/m² totalyta	129	203	259	293
Soliditet (%)	72	71	71	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	374	-347	-763	-620
Nettoomsättning (tkr)	4 810	4 813	4 779	4 607

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 645 m² bostäder och 1 502 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	56 325 000	0	0	56 325 000
Upplåtelseavgifter	76 650 000	0	0	76 650 000
Fond för yttre underhåll	3 032 126	640 000	0	2 392 126
S:a bundet eget kapital	**136 007 126**	**640 000**	**0**	**135 367 126**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-529 759	-640 000	-346 781	457 022
Årets resultat	373 669	373 669	346 781	-346 781
S:a fritt eget kapital	**-156 090**	**-266 331**	**0**	**110 241**
S:a eget kapital	**135 851 036**	**373 669**	**0**	**135 477 367**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	373 669
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	110 241
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-640 000
summa balanserat resultat	**-156 090**

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	**-156 090**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 810 312	4 812 517
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 181	158 864
Summa rörelseintäkter		**4 860 493**	**4 971 381**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 772 948	-2 048 799
Övriga externa kostnader	Not 5	-231 724	-335 463
Personalkostnader	Not 6	-84 471	-84 372
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 604 140	-1 604 140
Summa rörelsekostnader		**-3 693 283**	**-4 072 774**
RÖRELSERESULTAT		**1 167 210**	**898 607**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		124	225
Räntekostnader och liknande resultatposter		-793 665	-1 245 613
Summa finansiella poster		**-793 541**	**-1 245 388**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**373 669**	**-346 781**
ÅRETS RESULTAT		**373 669**	**-346 781**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	187 920 879	189 525 019
Summa materiella anläggningstillgångar		**187 920 879**	**189 525 019**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**187 920 879**	**189 525 019**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2	471
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 703 001	1 435 778
Summa kortfristiga fordringar		**1 703 003**	**1 436 249**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		340 429	0
Summa kassa och bank		**340 429**	**0**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 043 432**	**1 436 249**
SUMMA TILLGÅNGAR		**189 964 311**	**190 961 268**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		132 975 000	132 975 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	3 032 126	2 392 126
Summa bundet eget kapital		**136 007 126**	**135 367 126**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-529 759	457 022
Årets resultat		373 669	-346 781
Summa fritt eget kapital		**-156 090**	**110 241**
SUMMA EGET KAPITAL		**135 851 036**	**135 477 367**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	51 744 813	53 988 705
Summa långfristiga skulder		**51 744 813**	**53 988 705**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 543 892	543 892
Leverantörsskulder		82 668	97 854
Skatteskulder		232 424	223 996
Övriga skulder		150 660	163 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	358 818	465 765
Summa kortfristiga skulder		**2 368 462**	**1 495 196**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**189 964 311**	**190 961 268**

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2017**	**2016**
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	**2016**
Årsavgifter	3 355 284	3 355 284
Hyror lokaler momspliktiga	793 427	773 384
Hyror lokaler	55 699	53 976
Hyror parkering moms	45 000	36 000
Hyror garage moms	81 850	98 400
Hyror parkering	43 875	47 250
Hyror garage	431 250	439 500
Elintäkter moms	1 350	5 400
Avgift andrahandsuthyrning	2 583	3 314
Öresutjämning	-6	9
	4 810 312	**4 812 517**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	**2016**
Försäkringsersättning	44 200	158 864
Övriga intäkter	5 981	0
	50 181	**158 864**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2017	2016
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	41 071	40 630
Fastighetsskötsel beställning	22 010	12 738
Fastighetsskötsel gård entreprenad	53 859	53 215
Fastighetsskötsel gård beställning	17 911	32 735
Snöröjning/sandning	36 418	43 280
Städning entreprenad	79 007	77 479
Mattvätt/Hyrmattor	10 748	5 008
Hissbesiktning	6 363	6 258
Gemensamma utrymmen	4 765	10 067
Serviceavtal	88 985	85 706
Förbrukningsmateriel	24 224	6 026
Brandskydd	31 724	0
	417 085	**373 141**
Reparationer		
Lokaler	17 133	15 143
Sophantering/återvinning	0	746
Lås	2 089	6 955
VVS	2 026	7 382
Värmeanläggning/undercentral	0	14 605
Ventilation	29 126	0
Hiss	9 491	0
Mark/gård/utemiljö	0	9 745
Garage/parkering	0	8 532
Vattenskada	0	294 642
	59 865	**357 750**
Periodiskt underhåll		
Ventilation	0	28 778
	0	**28 778**
Taxebundna kostnader		
El	94 568	101 331
Värme	600 681	586 178
Vatten	90 070	110 252
Sophämtning/renhållning	112 289	113 212
	897 607	**910 972**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	65 260	56 614
Samfällighetsavgift	65 462	56 157
Bredband	150 593	150 039
	281 315	**262 810**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**117 076**	**115 348**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 772 948**	**2 048 799**

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2017**	**2016**
	Kreditupplysning	0	4 155
	Tele- och datakommunikation	24 938	14 949
	Juridiska åtgärder	34 798	34 025
	Inkassering avgift/hyra	2 114	2 103
	Hyresförluster	0	16 629
	Revisionsarvode extern revisor	17 053	17 082
	Föreningskostnader	41 443	18 936
	Fritids- och trivselkostnader	1 002	584
	Förvaltningsarvode	96 392	93 882
	Administration	4 850	30 758
	Korttidsinventarier	3 474	0
	Konsultarvode	0	96 700
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 660	5 660
		231 724	**335 463**

Not 6	PERSONALKOSTNADER	**2017**	**2016**
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	66 451	66 750
	Sociala kostnader	18 020	17 622
		84 471	**84 372**

Not 7	AVSKRIVNINGAR	**2017**	**2016**
	Byggnad	1 604 140	1 604 140
		1 604 140	**1 604 140**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	195 627 000	195 627 000
Utgående anskaffningsvärde	**195 627 000**	**195 627 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-6 101 981	-4 497 841
Årets avskrivningar enligt plan	-1 604 140	-1 604 140
Utgående avskrivning enligt plan	**-7 706 121**	**-6 101 981**
Planenligt restvärde vid årets slut	**187 920 879**	**189 525 019**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	35 212 860	35 212 860
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	70 342 000	70 342 000
Taxeringsvärde mark	30 212 000	30 212 000
	100 554 000	**100 554 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	92 000 000	92 000 000
Lokaler	8 554 000	8 554 000
	100 554 000	**100 554 000**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Skattekonto	123 349	117 114
Klientmedel hos SBC	1 579 651	1 318 663
Inkasso	1	1
	1 703 001	**1 435 778**

Not 10 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Vid årets början	2 392 126	2 152 126
Reservering enligt stadgar	640 000	640 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	-400 000
Vid årets slut	**3 032 126**	**2 392 126**

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors-ändringsdag
Nordea	2,200 %	16 548 788	16 904 676	2018-05-16
Handelsbanken	1,520 %	7 969 637	8 157 641	2020-06-30
Handelsbanken	1,000 %	9 270 280	9 970 280	2020-03-30
Nordea	0,800 %	19 500 000	19 500 000	2019-06-19
Summa skulder till kreditinstitut		**53 288 705**	**54 532 597**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 543 892	-543 892	
		51 744 813	**53 988 705**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 569 245 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	62 700 000	62 700 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	26 652	62 303
Avgifter och hyror	332 166	403 462
	358 818	**465 765**

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Avgiften för år 2018 är oförändrad

Styrelsens underskrifter

TÄBY den 13 / 2 2018

Håkan Wallén
Ordförande

Lena Brattemo
Ledamot

Rolf Odin
Ledamot

Hans-Olof Westman
Ledamot

Ulf Gustavsson
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 2 2018

Carina Toresson
Extern revisor

TORESSON
REVISION

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flygterrassen, org.nr 769614-0883.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Flygterrassen för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2017 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Flygterrassen för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar behandlar resultatet 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Stockholm den 27 februari 2018

Carina Toresson