

Årsredovisning

för

Brf Flyghöjden

769616-1756

Räkenskapsåret

2017



Styrelsen för Brf Flyghöjden, med säte i Täby, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. 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.



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

beslutat att hålla årsavgifterna för lägenheter under 2018 oförändrade. Genomsnittlig årsavgift för 2017 var 679 kr/m². Avgifter för garage och p-platser var desamma som 2016.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond (vilket inkluderar avsättningar enligt Underhållsplanen) sker enligt styrelsens beslut med 650 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Slutgiltigt avtal mellan föreningen och JM för arbeten avseende fasadrenovering av samtliga fastigheter har ingåtts under 2017. Preliminärt kommer arbetena att påbörjas under 2019 och pågå i ca 6-8 månader

Större händelser 2017:

Mars: Slamspolning av avloppen i samtliga lägenheter

April: Byte av belysning i trapphusen

Maj: Föreningsstämma med förtäring. Diskussion vid stämman angående nyckelregister, laddplatser för elbilar, digital årsredovisning, JM:s förslag till fasadrenovering samt elementluftning. Omsättning av ett av föreningens tre lån till 0,9% på tre år hos SHB.

Juni: Avtal med JM om fasadrenovering ingått.

September: Takinspektion genomförd med vissa påpekanden. Ska åtgärdas under 2018.

Oktober: Beslut om att börja med källsortering av matavfall. Beslut att hålla lägenhetsavgifterna för 2018 oförändrade.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	3 263 184	3 263 184
Hyror och övriga intäkter	746 061	726 892
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-2 576 199	-2 850 197
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	1 433 046	1 139 879
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	75 055	15 776
Årets amorteringar	-1 489 546	-1 680 030
Förändring likvida medel	18 555	-524 375
Likvida medel vid årets början	2 027 573	2 551 948
Likvida medel vid årets slut	2 046 129	2 027 573



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 87 medlemmar.
Antalet tillkommande medlemmar var 9 och antalet avgående medlemmar var 8 under räkenskapsåret.
Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 88 medlemmar. Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 11 maj 2017 haft följande sammansättning:

Mats Enqvist	Ledamot	Ordförande
Ulrica Bunse	Ledamot	
Björn Froste	Ledamot	
Bo Jonasson	Ledamot	
Johan Ramstedt	Ledamot	tom oktober 2017
Jenny Widing	Suppleant	
Lena Almqvist	Suppleant	
Ann-Louise Bronson	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	Ordinarie
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	
Hans Norman	Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Valberedning

Märit Johansson	Sammanställande
Carl Gustav Rosander	



Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 005,13	3 989,33	4 566,24	4 535,46
Resultat efter finansiella poster	34,15	-259,01	-35,17	-385,01
Årets resultat exkl avskrivningar	1 433,04	1 139,88	1 364,00	1 013,89
Soliditet (%)	74,45	73,85	73,28	72,62
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,04	1,62	2,40	3,12
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång (kr)	9 869,00	10 179,00	10 529,00	10 881,00
Fastighetens belåningsgrad (%)	25,37	25,68	26,29	27,35
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	680,00	680,00	800,00	792,00

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 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 genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad

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	900 000	-314 468	-259 015	140 601 517
Disposition av föregående års resultat:			600 000	-859 015	259 015	0
Årets resultat					34 152	34 152
Belopp vid årets utgång	56 124 000	84 151 000	1 500 000	-1 173 483	34 152	140 635 669

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 173 483
årets vinst	34 152
	-1 139 331

behandlas enligt följande	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgarna	120 000
tillkommande reservering enligt underhållsplan	530 000
i ny räkning överföres	-1 789 331
	-1 139 331

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



Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 005 127	3 989 331
Övriga rörelseintäkter		4 118	0
Summa rörelseintäkter		4 009 245	3 989 331
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 723 482	-1 632 073
Övriga externa kostnader	4	-249 149	-308 679
Personalkostnader	5	-103 724	-105 307
Avskrivningar		-1 398 894	-1 398 894
Summa rörelsekostnader		-3 475 249	-3 444 953
Rörelseresultat		533 996	544 378
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	745
Räntekostnader och liknande resultatposter		-499 844	-804 138
Summa finansiella poster		-499 844	-803 393
Resultat efter finansiella poster		34 152	-259 015
Årets resultat		34 152	-259 015

8

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6, 10

186 751 125

188 150 019

Summa materiella anläggningstillgångar

186 751 125

188 150 019

Summa anläggningstillgångar

186 751 125

188 150 019

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7

2 062 822

1 791 538

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

55 926

53 104

Summa kortfristiga fordringar

2 118 748

1 844 642

Kassa och bank

Kassa och bank

30 269

401 819

Summa kassa och bank

30 269

401 819

Summa omsättningstillgångar

2 149 017

2 246 461

SUMMA TILLGÅNGAR

188 900 142

190 396 480

B

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	140 275 000	140 275 000
Fond för yttre underhåll	1 500 000	900 000
Summa bundet eget kapital	141 775 000	141 175 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 173 483	-314 468
Årets resultat	34 152	-259 015
Summa fritt eget kapital	-1 139 331	-573 483
Summa eget kapital	140 635 669	140 601 517

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9, 10	47 198 831	48 688 377
Summa långfristiga skulder		47 198 831	48 688 377

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	171 180	171 180
Leverantörsskulder		190 653	230 440
Skatteskulder		150 508	144 850
Övriga skulder		23 495	24 161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	529 806	535 955
Summa kortfristiga skulder		1 065 642	1 106 586

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

188 900 142

190 396 480

8

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

	2017	2016
Årsavgifter	3 263 184	3 263 184
P-plats och garage	741 943	726 147
	4 005 127	3 989 331

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	123 957	144 897
Trädgårdsskötsel	126 079	111 780
Städkostnader	105 856	85 572
Hyra av entrémattor	18 460	17 810
Snöröjning/sandning	68 470	74 730
Hisskostnader	31 315	34 228
Besiktningsskostnader	13 689	0
Gemensamhetsanläggning	811	811
Reparationer	65 067	10 191
Hissreparationer	54 470	23 741
Planerat underhåll	62 603	89 903
Fastighetsel	111 746	113 831
Uppvärmning	637 924	631 847
Vatten och avlopp	100 022	112 163
Avfallshantering	98 280	84 608
Försäkringskostnader	53 875	42 480
Självrisker	8 900	0
Kabel-tv	36 219	35 436
Bredband	3 732	4 083
Förbrukningsinventarier	0	7 309
Förbrukningsmaterial	2 007	6 652
	1 723 482	1 632 072

D

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt	41 860	36 520
Fastighetsavgift	36 624	35 504
Hemsida	4 863	406
Porto	3 500	3 630
Föreningsgemensamma kostnader	4 250	2 718
Revisionsarvode	25 000	28 875
Ekonomisk förvaltning	101 250	98 174
Bankkostnader	3 850	4 750
Juridisk konsultation	0	19 531
Underhållsplan	0	62 375
Övriga poster	27 952	16 196
	249 149	308 679

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	80 000	86 336
Arvode valberedning	1 600	0
Sociala avgifter	22 124	18 971
	103 724	105 307

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	193 369 000	193 369 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 369 000	193 369 000
Ingående avskrivningar	-5 218 981	-3 820 087
Årets avskrivningar	-1 398 894	-1 398 894
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 617 875	-5 218 981
Utgående redovisat värde	186 751 125	188 150 019

Not 7 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	46 962	59 556
Andra kortfristiga fordringar Trygg Hansa	0	106 228
Avräkningskonto förvaltare	2 015 860	1 625 754
	2 062 822	1 791 538

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 288	7 433
Förutbetald kabel-TV	9 197	9 053
Förutbetald kostnad för hemsida	4 731	4 468
Förutbetalt bredband	356	0
Förutbetald förvaltningskostnad	26 594	26 390
Förutbetalda medlemsavgifter	5 760	5 760
	55 926	53 104

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek AB	0,95	2018-06-30	16 111 611	16 111 611
Stadshypotek AB	0,90	2020-04-30	15 200 000	0
Nordea	0,90	2019-06-19	16 058 400	16 058 400
Nordea			0	16 689 546
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-171 180	-171 180
			47 198 831	48 688 377

Not 10 Ställda säkerheter

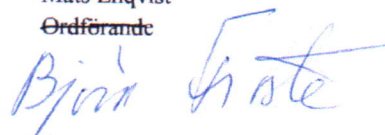
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	53 100 000	53 100 000
	53 100 000	53 100 000

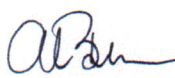
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	402	1 259
Upplupna styrelsearvoden	63 300	53 300
Beräknade upplupna sociala avgifter	19 889	16 747
Beräknat arvode för revision extern	17 500	17 500
Upplupna elkostnader	6 737	7 844
Upplupna värmekostnader	77 063	72 948
Upplupna renhållningskostnader	6 778	6 609
Upplupna kostnader för städning	7 131	7 131
Upplupna kostnader för snöröjning	7 500	9 375
Upplupna advokatkostnader	0	19 531
Förutbetalda avgifter och hyror	323 506	323 711
	529 806	535 955

Täby den ^{18/4}.....2018

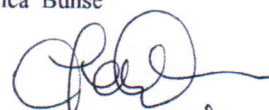
Mats Enqvist
Ordförande


Björn Froste


Tjänstgörande suppleant
A-L BRORSON


Bo Jonasson


Ulrica Bunse


Tjänstgörande suppleant
JENNY WIDING

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/4 2018.

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 2017.

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 2017 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. Risker 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Flyghöjden för år 2017 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.

B

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 20 april 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor