

Årsredovisning

BRF Flygbåten

716000-0233

Styrelsen för BRF Flygbåten får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Flygbåten registrerades 16 juli 1953. Föreningens säte är i Täby.

Sedan ordinarie årsmöte den 26 april 2018 och konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning och arbetsfördelning:

Kerstin Jansson	Ordförande
Kirsi Andersons	Vice ordförande
Johan Hugogård	Sekreterare
Percy Jansson	Ledamot
Emil Sandelius	Ledamot
Björn Eriksson	Suppleant

Vid årsstämman den 26 april valdes enligt följande: Kerstin Jansson, Percy Jansson och Emil Sandelius omvaldes på 2 år. Johan Hugogård och Kirsi Andersons hade ett år kvar på sitt mandat som ledamöter. Björn Eriksson omvaldes som suppleant på 1 år.

Rolf Silfverskiöld omvaldes till revisor utsedd av föreningen och Madeleine Lindstein valdes till revisorsuppleant för ett år. Extern revisor är Joakim Lindberg på Crowe Osborne AB.

Vid årsstämman omvaldes Anders Bremö och Göran Reinsson till valberedningen för ett år.

Enligt styrelsens anmälan till Bolagsverkets föreningsregister tecknas föreningens firma förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har hållit 11 st ordinarie styrelsesammanträden under verksamhetsåret.

Ordförande har haft 6 st möten med vicevärd Anders Bremö.

En städdag har genomförts i maj, och en städdag har genomförts i oktober. Arbetet omfattade sopning av asfaltsytor, krattning av våra grönytor samt nedklippning av träd och buskar. Styrelsen riktar ett stort tack till de medlemmar som bidrog i arbetet med att göra våra gemensamma ytor trevligare.

Städbolaget i Täby AB sköter trappstädning.

Gräsklippning utförs av leverantören Rofas AB. De utför också handskottning av portar och trappor vintertid.

Avtal finns med Alltrac AB avseende vinterunderhåll.

Uppdraget som vicevärd har under året skötts av Anders Bremö på entreprenad via Bremö Bygg AB.



Edsbacka Redovisningsbyrå AB sköter föreningens bokföring.

Vi har avtal med störningsjouren, för att få hjälp att hantera störande boende och andra liknande problem.

Sedan 2013 har vi avtal med OwnIT AB för distribution av Kabel-TV från Canal Digital. I samband med detta har vi också avtal om installation och drift av fibernät för bredbandsdistribution. Kabel-TV avtalet övergick under året från Bredbandsbolaget till Telenor, med samma villkor (pga ägarförhållanden i företagen).

Kommunens avtal för sophantering sköts av Ragn-Sells.

En utrensning av gamla lämnade cyklar har gjorts.

Kontroll och filmning av fastigheternas avloppsrör under husen har utförts och de mest akuta åtgärderna utfördes.

Ett kontinuerligt brandskyddsarbete har inletts enligt nya bestämmelser, vilket innefattat bl.a. brandskyddsinspektion, brandskyddsplaner, utplacering av brandvarnare, nödbelysningar mm.

En del underhåll och reparationer har gjorts på tvättstugornas utrustning och en maskin har bytts ut. Fler maskiner kommer att bytas ut när de blir utslitna.

Diverse underhåll och reparationer har sköts av medlemmar i styrelsen.

ROFAS har anlitats för vissa punktinsatser på vår utemiljö.

Medlemsinformation

Föreningen har 98 st medlemmar. Under verksamhetsåret har 12 st lägenhetsöverlåtelse genomförts.

Lgh. nr	Säljare	Köpare
11	Emma Andersson	Anna Grabovich
13	Anne Rosenberg	Alexander Delis
22	Krzysztof & Grazyna Wypyska	Alexander Eriksson
23	Nasim Ganji	Victoria Kareflod
24	Caroline Sundman	Heidi Schmidt
25	Cade & Tatjana Schwartz	Bahaa Shehabi
27	Mattias Thysell	Felix Göransson Logård & Alexandra Öhnell
36	Robert Allen	Anhur Batteekh
38	Edvard Bergstedt	Markus Ranta & Catharina Ter Schuren
43	Fredrik Cruse	Andreas Gräns
73	Göran Reinsson	Andreas Löwenmark & Angelica Klaar
82	Markus Lindell	Alicia Aldenbro



Fastigheternas taxeringsvärde är 70 456 000 kronor. Föreningen består av 83 st bostadsrätter och 4 st lokaler. Fastighetsbeteckning är Flygbåten 1 m.fl. Totala lägenhetsytan är 4 922 m² och lokalerna är 655 m². Föreningen har 50 st p platser och 21 st garage. Lägenheternas förmögenhetsvärde beräknas ur föreningens samlade förmögenhet och lägenhetens andelsvärde. Dessa redovisas i en separat förteckning.

Lokaler

Föreningens hyresgäster är för närvarande:

Freja förskola

Monicas Fotvård

Kanlayas thai-massage

Anette Jansson Bought foto

Div. förråd uthyres till privatpersoner/medlemmar

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	4 724	4 721	4 708	4 709
Resultat efter finansiella poster	1 326	681	490	872
Soliditet %	16	11	9	8

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	172 200	566 650	2 893 926	680 893	4 313 669
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			680 893	-680 893	0
Förändring av yttre rep fond		130 000	-130 000		0
Årets resultat				1 325 658	1 325 658
Belopp vid årets utgång	172 200	696 650	3 444 819	1 325 658	5 639 327

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 444 819
Årets resultat	1 325 658
Summa	4 770 477

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre reparationsfonden	135 000
Balanseras i ny räkning	4 635 477
Summa	4 770 477

Efter följande disposition kommer den yttre reparationsfonden att uppgå till 831 650 kr.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



RESULTATRÄKNING

1

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		4 724 496	4 721 124
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 724 496	4 721 124
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-2 268 928	-2 811 695
Personalkostnader		-177 155	-177 112
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-776 800	-776 800
Summa rörelsekostnader		-3 222 883	-3 765 607
Rörelseresultat		1 501 613	955 517
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		–	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 955	-274 625
Summa finansiella poster		-175 955	-274 624
Resultat efter finansiella poster		1 325 658	680 893
Resultat före skatt		1 325 658	680 893
Årets resultat		1 325 658	680 893



BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	30 020 036	30 787 859
Inventarier, verktyg och installationer	4	17 954	26 932
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		30 037 990	30 814 791
Summa anläggningstillgångar		30 037 990	30 814 791
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Råvaror och förnödenheter		41 954	60 731
<i>Summa varulager m.m.</i>		41 954	60 731
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		13 052	14 878
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		13 052	14 878
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	5	5 724 203	8 859 374
<i>Summa kassa och bank</i>		5 724 203	8 859 374
Summa omsättningstillgångar		5 779 209	8 934 983
SUMMA TILLGÅNGAR		35 817 199	39 749 774

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	172 200	172 200
Fond för yttre underhåll	696 650	566 650
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>868 850</i>	<i>738 850</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 444 819	2 893 926
Årets resultat	1 325 658	680 893
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>4 770 477</i>	<i>3 574 819</i>
Summa eget kapital	5 639 327	4 313 669
Långfristiga skulder	6, 7	
Övriga skulder till kreditinstitut	29 300 113	34 606 988
Summa långfristiga skulder	29 300 113	34 606 988
Kortfristiga skulder	6	
Övriga skulder till kreditinstitut	–	60 000
Förskott från kunder	401 014	397 026
Leverantörsskulder	301 764	191 953
Skatteskulder	12 321	12 321
Övriga skulder	94 326	95 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 334	72 733
Summa kortfristiga skulder	877 759	829 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 817 199	39 749 774



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre företag.

Fastigheter
Skrivs av med 2%

Uppskrivningsfonden
är färdig avskriven

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom
resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan efter stämmobeslut.

Not 2	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Redovisningstjänster	107 319	108 539
	Bränsle	361 550	210 385
	El	505 318	499 471
	Vatten	172 639	143 852
	Renhållning	96 968	95 668
	Sotning	7 563	99 833
	Fastighetsskötsel	287 507	280 069
	Reparation och underhåll	226 014	895 725
	Fastighetsskatt	135 531	133 705
	Revisionsarvode	20 375	20 500
	Försäkringar	123 515	119 825
	Konsultarvode	14 307	18 818
	Förbrukningsmaterial	1 951	7 325
	Kabel TV	102 104	152 649
	Diverse kostnader	14 395	25 331
	Brandskydds åtgärder	91 872	—
	Summa	2 268 928	2 811 695



Not 3	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	42 833 042	42 833 042
	Utgående anskaffningsvärden	42 833 042	42 833 042
	Ingående avskrivningar	-12 045 183	-11 277 360
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-767 823	-767 823
	Utgående avskrivningar	-12 813 006	-12 045 183
	Redovisat värde	30 020 036	30 787 859
	Taxeringsvärden	70 456 000	70 456 000

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	96 001	96 001
	Utgående anskaffningsvärden	96 001	96 001
	Ingående avskrivningar	-69 069	-60 092
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-8 977	-8 977
	Utgående avskrivningar	-78 046	-69 069
	Redovisat värde	17 955	26 932

Not 5	Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
	Kassa	5 649	2 312
	Bank	1 119 096	1 042 619
	Bank, sparkonto	4 599 458	7 814 443
	Summa	5 724 203	8 859 374

Not 6	Skulder som avser flera poster	2018-12-31	2017-12-31
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	29 300 113	34 606 988
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	0	60 000



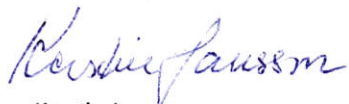
Not 7	Förfallotid skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Andra långfristiga skulder	29 300 113	34 606 988
	Förfaller mellan 1 och 5 år		

Not 8	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	36 503 500	36 503 500
	Summa ställda säkerheter	36 503 500	36 503 500

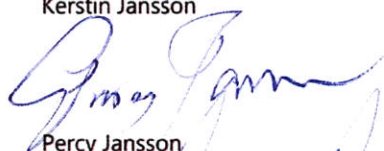


UNDERSKRIFTER

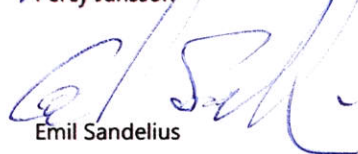
Täby 2019-03-05



Kerstin Jansson



Percy Jansson



Emil Sandelius



Johan Hugogård



Kirsii Andersson

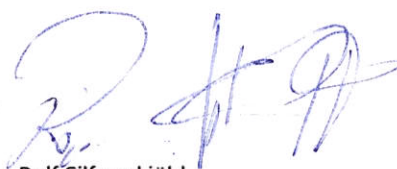
Vår revisionsberättelse har lämnats

29/3-2019



Joakim Lindberg

Auktoriserad revisor



Rolf Silfverskiöld

föreningens revisor



Crowe Osborne AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Flygbåten

Org.nr 716000-0233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Flygbåten för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 revisionssed 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. Risker 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.



Crowe Osborne AB

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 Flygbåten för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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.

Stockholm den 29 mars 2019



Joakim Lindberg
Auktoriserad revisor