

Årsredovisning för

Brf Flygbryggan

769612-1727

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Styrelsen för Brf Flygbryggan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt 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 ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har förvärvat fastigheterna Bryggan 1 och Hangaren 2 i Täby kommun den 26 oktober 2005.

I föreningens fastigheter finns 65 bostadslägenheter. Byggnaderna är utformade i fyra flerbostadshus i 4 och 5 våningar samt en fristående byggnad i två plan med en restauranglokal och en bostadslägenhet. Två mindre byggnader innehåller 2 soprum, 3 cykelrum och en undercentral. Den totala bostadsytan är ca 6090 kvm. I fastigheterna finns också sju lokaler med en total uthyrningsbar yta om ca 788 kvm.

Teknisk besiktning och allmän status på föreningens byggnader sker genom kontinuerlig rapportering från vår tekniska förvaltare, utförda efterbesiktningar och styrelsens egen tillsyn och uppföljningar.

Alla byggnader på fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring, vilken Folksam står bakom.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomst skattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen deltar i gemensamhetsanläggningarna Södra Catalinagränds samfällighetsförening (SCS) samt Pontongränds samfällighetsförening (PSF), avseende gator, gångvägar, belysning, naturmark, markparkeringsplatser, parkeringshus, VA-ledningar, dagvattenledningar, pumpstationer samt övriga för fastigheten nödvändiga gemensamma anläggningar.

Representanter från vår förening har tillsammans med övriga berörda föreningar kommit överens med Täby kommun om att kommunen tar över ägandet och ansvaret för drift och underhåll avseende VA-ledningar och avloppspumpstationer. För Flygbryggan innebär detta minskade driftkostnader, men framförallt att Flygbryggan inte längre har ett (indirekt) miljöansvar för avloppsanläggningen.

Övertagandet kräver ombyggnader av existerande anläggningar för att komma upp till det som numera är kommunal standard. Kostnaden för ombyggnaden kommer att delas mellan samfälligheterna och kommunen. Flygbryggan kommer att behöva stå för vår del av kostnaden. Vår del uppskattats till ca 0,7 Mkr. Planen är att arbetet ska utföras under 2021.

Föreningen disponerar 40 p-platser i kallgarage med uttag för motorvärmare samt 36 kallförråd. 2 laddplatser för elbilar är installerade i föreningens del av kallgaraget. Ordinarie kö till en garageplats gäller även för dessa. Vi disponerar även 52 p-platser utomhus varav 6 st är reserverade för våra hyresgäster och 2 st är avsedda för handikappade. Kallgaraget finns i den gamla hangarbyggnaden.

Hans Wickström och Anders Mau har varit föreningens representanter i SCS styrelse under året. I PSF styrelse var Kjell Ivri och Anders Mau representanter.



Föreningens verksamhet under året

Laddning av elbilar

Det har funnits ett växande intresse för att ladda elbilar i föreningen. De 4 laddplatser vi har i garaget räcker inte. För att etablera laddning för elbilar på föreningens mark - utomhus - kontaktades bl a Portalen El. Arbetet med att installera 11 st laddstolpar genomfördes under hösten. Kostnaden för detta redovisas som en tillgång och kommer att skrivas av under en 10-års period med början 2022. Den första elbilen fick möjlighet att laddas den 17 december. En revidering av parkeringsbestämmelserna gjordes då vi nu har uteplatser med och utan laddmöjligheten. (Tack Torsten)

Restaurangbyggnad:

Vår tekniska förvaltare H2M följer en överenskommen plan för förebyggande underhåll för att trygga en fortsatt god funktion. Föreningen har kvartalsvisa möten för avstämning av detta arbete. Dessutom ingår ett antal åtaganden som restaurangen löpande sköter själva i enlighet med hyreskontraktet.. (Tack Anders P !)

Hyreslokaler:

Under kvartal 1 flyttade Näsbydals Stenugnsbageri in i lokalen Catalinatorget.

TV och bredband:

Föreningen har avtal med Telia om distribution av bredband, bredbandstelefoner samt digital-TV. Detta innebär att kostnaden för bredband är inkluderad i månadsavgiften. Vi har även ett avtal med Comhem för distribution av TV, som är inkluderat i månadsavgiften.

Tilluftsfilterna i lägenheterna byttes av ROFAS i februari 2021.

Försäkring:

Egendomen är fullvärdesförsäkrad och i övrigt ingår bl.a. ansvars- och rättsskyddsförsäkring. I försäkringen ingår ett gemensamt Bostadsrättsstillägg som gäller för samtliga lägenheter i föreningen.

Våra garage- och utomhusparkeringsplatser var uthyrda under i stort sett hela året. Under våren delade vi på kön till garage och förråd.

Grönområden och trädgård:

Vår trädgårdsentreprenör Bokdals ansvarar för underhåll enligt tecknat årsavtal. Underhållet har bestått av tillsyn, klippning, ansning, krattning, vattning etc samt kompletteringar av häckar/gräsmattor och diverse påtalade förbättringar. Under sommaren köpte vi vattenslangar och vattennycklar till de medlemmar som anmält att de kunde hjälpa till att vattna runt deras uteplatser. (Tack Eva!)

Informationsspridning:

Styrelsen har distribuerat information i trapphusen samt via mail.

Föreningsstämman 2021 skedde den 25 maj 2021. Stämman var senare än vanligt på året och stämman var utomhus pga. pandemin.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Verksamhet	Momspliktig	Yta kvm/	Löptid t.o.m.
Bageri	Ja	74	2023-10-31
Frisörsalong	Ja	69	2024-09-30
Hudvårdssalong	Ja	82	2023-07-31
Sushi & Café	Ja	146	2024-04-30
Medicinsk yoga	Ja	60	2023-10-31
Restaurang	Ja	356	2024-10-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokalerna.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2021 haft följande sammansättning:

Gunnar Wranne	Ledamot, Ordförande
Anders Persson	Ledamot, vice Ordförande
Hans Wickström	Ledamot, Kassör
Åsa Sjöbeck	Ledamot, Sekreterare
Torsten Källander	Ledamot
Eva Gråberg	Suppleant
Sven Cederblad	Suppleant
Tommy Forslund	Suppleant (tom september)

Revisorer

REVISAB

Roger Ehrman	Ordinarie
Mikael Höök	Suppleant

Valberedning

Ann-Marie Forslund	Sammanställande
Eva Wahlberg	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 10 (9) stycken protokollförda sammanträden.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 97 (99) medlemmar. Under året har 4 (5) överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 11 oktober 2019.

Föreningens ekonomi

Föreningens resultat:

Föreningen gör 2021 ett positivt resultat på 347 675 kr.

Föreningens ekonomi god. Avgifter och hyror täcker våra utgifter för fastighetsförvaltning och löpande reparationer, samt räntor på våra lån. Avgifterna täcker också det sparande (reparationsfonden) som vi gör till framtida reparationer. Möjliga orosmoln som finns är krav på större amorteringar på våra lån, höjda räntor på lånen samt nya stora reparationsbehov.

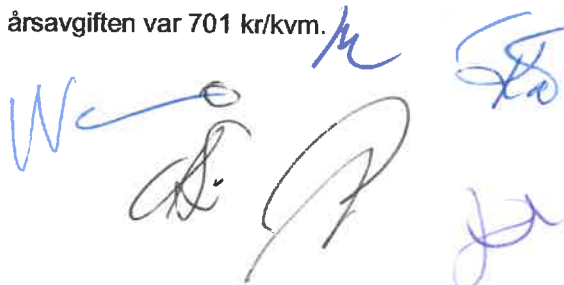
Föreningen är medlem i Södra Catalinagränds Samfällighetsförening och i Pontongränds Samfällighetsförening. Beslutade ändringar avloppsanläggningar kommer att belasta föreningen med ca 0,7-1,0 Mkr.. Hangar-byggnaden kommer att renoveras 2022. Flygbryggan måste då stå för sin del av kostnaden, som beräknas bli någonstans mellan 0,5 och 1 Mkr. Bägge dessa kostnader finns med i föreningens ekonomiska plan.

Fastighetslån:

Flygbryggan har fyra banklån; från Nordea och Stadshypotek. Vi har valt att lägga lånen som treåringar som förfaller växelvis, förutom ett femårigt lån. I slutet av verksamhetsåret så valde styrelsen att amortera ner vårt stora lån med 2 Mkr. Skillnaden mellan intäkter och utgifter samt den låga räntan har gjort denna kraftiga amortering möjlig. Snitträntan på våra lån är 0,69 % vid årets slut.

Årsavgifter:

Avgifterna har inte ändrats under året. Den genomsnittliga årsavgiften var 701 kr/kvm.



Avsättning till fond för yttre underhåll:

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år enligt stadgarna med minst 25kr/m² lägenhets- och lokalyta. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Då föreningen också är medlem i Södra Catalinagränds Samfällighetsförening (SCS), så vill vi också bokföra förväntade reparationskostnader på hangar-byggnaden i vår fondering för yttre underhåll.

Flygbryggans totala avsättning till underhållsfonden är x , motsvarande 300 000 kr. Detta är i enlighet med den nya underhållsplanen som vi upprättat tillsammans med Fastum under året.

Avskrivningar:

Med anledning av Bokföringsnämndens (BFN) ställningstagande 2014 att progressiv avskrivning inte längre är tillämplig i bostadsrättsföreningar gäller följande f o m 2014. Alla bostadsrättsföreningar måste tillämpa linjär avskrivning vilket innebär att byggnadens värde skrivs ned med samma belopp varje år. Föreningen skriver således av drygt 1,7 Mkr per år.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt:

Föreningen betalar full fastighetsavgift fr o m 2017. För våra lokaler vidarefaktureras respektive hyresgäst.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har under året haft avtal med Roslagens Fastighetsservice HB, ROFAS, för teknisk fastighetsservice. Fastighetsteknikföretaget H2M ansvarar för service och underhåll av restaurangbyggnaden.

Föreningen har avtal med Securitas Sverige AB, avd. Jourmontör för akutservice nätter och helger, Hiss-Craft AB, leverantör av hiss-service samt Hissbesiktningar i Sverige AB för årlig besiktning av hissarna.

Trädgårdsskötseln i vårt område ansvarar Bokdals för och Alltrac ansvarar för snöröjningen. Bevakning och snöröjning av våra tak har vi i år tecknat avtal med WM Tak & Fasad AB. Trappstädningen sköts av KEAB AB och parkeringsövervakningen av Europark AB.

Föreningen har drygt 20 löpande leverantörsavtal.

Ekonomisk förvaltning:

Föreningen har avtal med Norrorts Boservice AB om ekonomisk förvaltning.

Hyresgäster:

Coronapandemin har påverkat våra hyresgäster under året. En av dem har sett sig tvingad att lägga ner sin verksamhet och vill därför så fort som möjligt komma ur sitt hyreskontrakt.

Flerårsöversikt	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	701	701	674	674
Hyresintäkt/kvm lokalyta (kr)	1 382	1 440	1 490	1 378
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	10 620	10 940	11 115	11 293
Nettoomsättning (tkr)	5 980	5 996	5 791	5 700
Värme/kvm byggnadsyta (kr)	117	94	103	129
Genomsnittlig låneränta (%)	0,8	0,8	0,9	0,8
Soliditet, %	69	69	68	68

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	90 074 000	87 476 000	5 674 350	-13 514 463	231 626
Disposition av föregående års resultat			300 000	-68 374	-231 626
Årets resultat					347 675
Belopp vid årets utgång	90 074 000	87 476 000	5 974 350	-13 582 837	347 675

Resultatdisposition:

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-13 582 837
årets resultat	347 675
	-13 235 162

Styrelsen föreslår att:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	300 000
I ny räkning överföres	-13 535 162
	-13 235 162

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	5 979 865	5 939 875
Övriga intäkter		62 239	56 890
Summa intäkter		6 042 104	5 996 765
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-3 059 487	-3 105 946
Administrationskostnader		-183 630	-152 026
Personalkostnader	3	-192 132	-199 038
Avskrivningar	4	-1 711 044	-1 711 044
Summa rörelsens kostnader		-5 146 293	-5 168 054
Rörelseresultat		895 811	828 711
Finansiella poster			
Ränteintäkter		9 918	4 320
Räntekostnader		-558 054	-601 405
Summa finansiella kostnader		-548 136	-597 085
Årets resultat		347 675	231 626

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	240 727 659	242 438 703
Installationer pågående		364 540	-
Summa materiella anläggningstillgångar		241 092 199	242 438 703
Summa anläggningstillgångar		241 092 199	242 438 703
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		19 176	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	111 317	251 821
Kassa och bank		4 021 810	4 202 466
Summa kortfristiga fordringar		4 152 303	4 454 287
Summa omsättningstillgångar		4 152 303	4 454 287
SUMMA TILLGÅNGAR		245 244 502	246 892 990

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		90 074 000	90 074 000
Upplåtelseavgifter		87 476 000	87 476 000
Föreningens fond för yttre underhåll		5 974 350	5 674 350
Summa bundet eget kapital		183 524 350	183 224 350
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 582 837	-13 514 463
Årets resultat		347 675	231 626
Summa fritt eget kapital		-13 235 162	-13 282 837
Summa eget kapital		170 289 188	169 941 513
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	6	72 847 173	75 047 173
Summa långfristiga skulder		72 847 173	75 047 173
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		200 000	200 000
Förskott från kunder		163 852	163 852
Leverantörsskulder		289 240	186 284
Skatteskulder		477 654	453 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	977 395	900 767
Summa kortfristiga skulder		2 108 141	1 904 304
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		245 244 502	246 892 990

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning på byggnad sker med start 2014 enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Not 1 Nettoomsättning

	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgift bostäder	4 266 787	4 266 720
Hysesintäkter lokaler	1 089 347	1 044 224
Fastighetsskatt	92 004	90 596
Hyra garage	373 068	376 423
Hyra parkering	120 510	114 192
Vatten	20 409	4 064
Värme	17 740	43 656
	5 979 865	5 939 875

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	195 465	252 062
Städning	169 529	167 332
Sommar/vinterunderhåll	311 718	290 427
Garantiarbete tak	-	30 013
Gemensamhetsanläggning	162 771	377 311
Löpande reparationer	147 154	206 832
Löpande reparationer affärslokaler	146 255	98 922
Hiss	199 169	73 188
El	113 732	94 513
Värme	804 564	646 215
Vatten	202 951	222 636
Sophämtning	94 513	80 358
Tv och bredband	204 865	234 809
Fastighetsförsäkring	92 856	112 207
Fastighetsskatt	213 245	207 395
Övriga kostnader fastighet	700	11 726
	3 059 487	3 105 946

Not 3 Personalkostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvode	160 000	175 600
Arvode valberedning	5 000	5 000
Sociala kostnader	27 132	18 438
	<u>192 132</u>	<u>199 038</u>

Not 4 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	158 935 000	158 935 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	<u>158 935 000</u>	<u>158 935 000</u>
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-13 496 297	-11 785 253
Årets avskrivningar	-1 711 044	-1 711 044
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-15 207 341</u>	<u>-13 496 297</u>
Ingående anskaffningsvärde	97 000 000	97 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	<u>97 000 000</u>	<u>97 000 000</u>
Bokfört värde byggnad och mark	<u>240 727 659</u>	<u>242 438 703</u>
Taxeringsvärde byggnader	101 800 000	101 800 000
Taxeringsvärde mark	54 207 000	54 207 000
	<u>156 007 000</u>	<u>156 007 000</u>

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	31 094	164 400
Förutbetald kabel tv och bredband	8 615	8 370
Förutbetalda ekonomisk förvaltning	23 117	19 323
Gemensamhetsanläggning	38 889	53 038
Övriga förutbetalda kostnader	9 601	6 690
	<u>111 316</u>	<u>251 821</u>

Not 6 Långfristiga skulder

	Ränta	Villkor		
Nordea	0,84 %	2024-11-20	25 665 000	27 665 000
Nordea	0,66 %	2024-09-18	22 000 000	22 000 000
Nordea	0,46 %	2022-09-21	6 883 824	6 883 824
Stadshypotek	0,58 %	2023-07-30	18 498 349	18 698 349
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld			-200 000	-200 000
			<u>72 847 173</u>	<u>75 047 173</u>
Fastighetsinteckningar			79 800 900	79 800 900

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearv	175 600	175 600
Upplupna arvode valberedning	5 000	5 000
Upplupna sociala kostnader	35 565	35 565
Upplupna utgiftsräntor	37 801	37 801
Förskottsbetald årsavgift	545 208	486 895
Gemensamhetsanläggning	-12 018	7 382
EI	10 584	9 102
Värme	140 533	104 939
Övriga upplupna kostnader	14 122	13 483
	<u>977 395</u>	<u>900 767</u>

Täby den

22/3-22


Gunnar Wranne
Ordförande


Anders Persson
Ledamot


Hans Wickström
Ledamot


Åsa Sjöbeck
Ledamot


Torsten Källander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2022.


Roger Ehrman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Flygbryggan, org.nr 769612-1727

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flygbryggan för år 2021.

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 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



Revisab

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 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 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 Flygbryggan för år 2021 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 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.



Revisab

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 föreningar¹, 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.

Täby 2022-04-29



Roger Ehrman

Auktoriserad revisor
