



ÅRSREDOVISNING 2021

BRF FLYGVÄRDINNAN 1

Org nr 769619 – 3346



fastum

Styrelsen för Brf Flygvärdinnan 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 31 juli 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Flygvärdinnan 1 i Stockholms kommun den 18 juni 2010.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus i 3-5 våningar med totalt 91 bostadsrätter samt 22 hyresrätter vid årsskiftet. Den totala boytan är 7 925 kvm, varav bostadsrättsyta 6278 kvm, och lokalytan 2 054 kvm. Lokalytan avser ett garage som föreningen sedan april 2019 tagit över förvaltningen av, med hjälp av Aimo Park AB.

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök
55 st	2 rum och kök
14 st	3 rum och kök
39 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fastbelopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgifter som för räkenskapsåret är 1 459 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 135 781 000 kr, varav byggnadsvärdet är 76 818 000 kr och markvärdet 58 963 000 kr. Värdeår är 1986.

EG *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]* 84

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2022-12-31.

Teknisk förvaltning

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Borg & Merio Fastighetsförvaltning AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 18 maj 2010.

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. Årsavgiften uppgår till 730 kr/kvm ostadsrättsyta.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker i enlighet med föreningens underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut och lånevillkor framgår av not 10.

Styrelse

Vid årsstämman den 26 maj 2021 valdes till styrelsen följande ledamöter som vid det påföljande konstituerande styrelsemötet fick nämnda funktioner:

Ledamöter	Jan Henriksson	ordförande
	Håkan Sjödin	vice ordförande
	Seija Hiltunen	kassör
	Emelie Glaser	sekreterare
	Marie Carlsson	

Suppleanter Amanda Gagner

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden och ett konstituerande möte.

Revisorer

Staffan Zander
Baker Tilly Mapema AB

Valberedning

Markus Poletti Sammankallande
Fredrik Olofsson
Robin Idevall

EG CH LS GL MH

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I årets föreningsstämma i slutet på maj deltog 16 röstberättigade medlemmar. Stämman hölls utomhus i o med de under stora delar av det gångna året gällande rekommendationerna från Folkhälsomyndigheten att undvika större möten inomhus. Av samma skäl har de övriga planerade informationsmöten inte kunnat genomföras utan informationen från styrelsen har skickats ut via en meddelande app, hemsidan och informationsblad i portarna.

På årstämman avhandlades en inkommen motion om att ge styrelsen i uppdrag att utreda förutsättningarna att installera solceller på fastighetens tak. Styrelsen var i sitt svar positiv till motionen men föreslog att utredning skulle göras avseende en solcellsinstallation på garagetaket i stället för hela fastigheten. Detta blev anledning av att det enligt underhållsplanen planerats takrenovering om 5 - 6 år. Stämman fattade ett beslut enligt styrelsens förslag. En extra stämma anordnades i oktober då styrelsens förslag från Ekokraft Sweden AB presenterades och antogs av stämman. Installation av solceller på garagetaket är planerat att ske på sensvåren 2022.

Bostadsrättsföreningen ingår sedan början på 90-talet i Samfälligheten Sopsugen i Skarpnäck som ombesörjer tjänster både för hantering av hushållsavfall via sopsugen och källsortering från miljörummen för de flesta fastigheter i stadsdelen. Själva sopsugen är ur funktion och omfattande renoveringsarbeten har kommit i gång under det sista kvartalet av 2021. Hushållssopor får tills vidare lämnas i behållare på gården och bostadsrättsföreningen har beställt matavfallssortering via Stockholm Vatten och Avfall AB tills sopsugen kommer i gång igen.

I april 2021 installerades fyra laddplatser för elbilar i föreningens garage samt två laddplatser i gästgaraget. Installationerna har kunnat finansieras till 50% genom investeringsbidrag "Ladda bilen" från Naturvårdverket. Alla platser var uthyrda sista kvartalet 2021 och styrelsen har planerat en utökning av antalet platser med tre till i garaget och en till i gästgaraget där Stockholms Bilpool har valt att hyra plats för deras första elbil. För att förbättra cykelförvaring har nya cykelställ gjorts i ordning under tak utanför Pilvingegatan 40.

Det manuella brickhanteringssystemet (i stället för nycklar för inpassering) har bytts ut mot ett nyckelskåp där man efter beställning från boende eller från styrelsen kan hämta kodad bricka med rätt behörighet. För att främja trivsel och trygghet har belysningen på gården förbättrats och en ny skyltning för att motverka biltrafik har satts upp vid infarterna. Förutom de kvartalsvisa brandskyddskontrollerna av utrymmen och brandskyddssystem har en mera omfattande genomgång och komplettering av brandskyddet i garaget gjorts i år.

Föreningens garage har på flera våningsplan skador i betongen och en konsultfirma har anlåtits för att ta fram ett underlag för upphandling av de renoveringsåtgärder som kommer att göras under det kommande året. Förutom dessa åtgärder följer styrelsen den underhållsplan som uppdaterats under året och som nu gäller för perioden 2021-2050. De omfattande arbeten med trappmålning har slutförts i början på året och enligt underhållsplanen föreligger inte behov av några större åtgärder under det kommande året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 132 medlemmar. Under året har det skett tio överlåtelser av befintliga bostadsrätter. Föreningen har upplåtit en hyresrätt till bostadsrätt och består i slutet på året av 91 bostadsrätter och 22 hyresrätter.

EG    

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	7 252	7 044	6 979	6 655	6 702
Resultat efter finansiella poster	-956	590	-106	-379	-1 722
Soliditet (%)	58,00	56,82	56,52	53,93	48,00
Årets resultat exkl avskrivningar	91	1 637	941	668	-673
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,68	1,71	1,65	1,54	1,73
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	5 364	5 375	5 385	6 025	6 776
Fastighetens belåningsgrad (%)	40,65	41,99	42,27	45,05	56,00
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	730	734	730	712	710

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 genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

EG *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]*

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 597 500	17 300 357	1 170 135	-8 011 368	589 926	57 646 550
Ökning av insatskapital	660 000	3 340 000				4 000 000
Disposition av föregående års resultat:			-283 653	873 579	-589 926	0
Årets resultat					-955 810	-955 810
Belopp vid årets utgång	47 257 500	20 640 357	886 482	-7 137 789	-955 810	60 690 740

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 137 789
årets förlust	-955 810
	-8 093 599

behandlas så att	
till yttre fond avsätts	357 000
ianspråk tas från yttre fond	-677 661
i ny räkning överföres	-7 772 938
	-8 093 599

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

EG  18  24

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 252 087	7 043 859
Övriga rörelseintäkter		89 776	65 213
Summa rörelseintäkter		7 341 863	7 109 072
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 664 635	-3 811 992
Övriga externa kostnader	4	-544 804	-598 250
Personalkostnader	5	-340 087	-342 914
Avskrivningar		-1 046 628	-1 046 628
Summa rörelsekostnader		-7 596 155	-5 799 784
Rörelseresultat		-254 292	1 309 288
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 477	7 796
Räntekostnader och liknande resultatposter		-712 996	-727 157
Summa finansiella poster		-701 519	-719 361
Resultat efter finansiella poster		-955 810	589 926
Årets resultat		-955 810	589 926

EG *all* *VS* *LH* *SA*

Brf Flygvärdinnan 1
Org.nr 769619-3346

7 (14)

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	92 851 916	93 769 857
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 519 782	1 648 468
Summa materiella anläggningstillgångar		94 371 698	95 418 326

Summa anläggningstillgångar		94 371 698	95 418 326
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		21 250	821
Övriga fordringar	8	1 554 131	2 507 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	382 342	320 026
Summa kortfristiga fordringar		1 957 723	2 827 851

Kassa och bank

Kassa och bank		8 244 846	3 205 161
Summa kassa och bank		8 244 846	3 205 161
Summa omsättningstillgångar	-	10 202 569	6 033 012

SUMMA TILLGÅNGAR		104 574 267	101 451 338
-------------------------	--	--------------------	--------------------

EG.   

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 897 857	63 897 857
Fond för yttre underhåll		886 482	1 170 135
Summa bundet eget kapital		68 784 339	65 067 992
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 137 789	-8 011 368
Årets resultat		-955 810	589 926
Summa fritt eget kapital		-8 093 599	-7 421 442
Summa eget kapital		60 690 740	57 646 550
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	0	34 724 128
Summa långfristiga skulder		0	34 724 128
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	42 509 011	7 871 370
Förskott från kunder		18 534	0
Leverantörsskulder		284 111	232 937
Skatteskulder	-	32 588	65 109
Övriga skulder		11 293	8 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 027 990	902 527
Summa kortfristiga skulder		43 883 527	9 080 660
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 574 267	101 451 338

EG *CH VS JH*

Kassaflödesanalys

Not
1

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-955 810	589 926
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 046 628	1 046 628
Förändring skatteskuld/fordran	-32 521	25 485
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	58 297	1 662 039

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	-20 429	-821
Förändring av kortfristiga fordringar	-57 640	895
Förändring av leverantörsskulder	51 174	-48 066
Förändring av kortfristiga skulder	34 784 058	7 807 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten	34 815 460	9 421 050

Finansieringsverksamheten

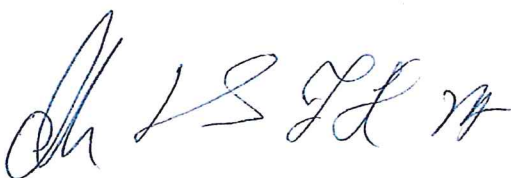
Förändring insatskapital	4 000 000	0
Förändring av långfristiga skulder	-34 724 128	-7 873 735
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-30 724 128	-7 873 735

Årets kassaflöde

4 091 332 1 547 315

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	5 541 582	3 994 266
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	9 632 914	5 541 581

EG 

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:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	10 - 100 år
Installationer	15 - 25 år
Inventarier	5 - 20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	4 586 024	4 606 494
Hyror bostäder	1 946 662	1 895 230
Hyror lokaler	1 800	1 800
P-plats och garage	557 061	507 625
Kabel-TV och bredband	131 240	0
Hyror förråd	29 300	32 710
	7 252 087	7 043 859

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	109 087	109 185
Trädgårdsskötsel	167 883	183 739
Städkostnader	242 785	178 760
Hyra av entrémattor	26 868	30 455
Snöröjning/sandning	63 787	26 760
Serviceavtal	29 851	18 550
Hisservice/besiktning	44 592	44 799
Besiktningsskostnader	5 399	0
Inköp av parkeringstjänster	46 355	49 886
Gemensamhetsanläggning	1 447 744	331 159
Reparationer	562 371	366 967
Hissreparationer	19 125	23 355
Reparation av garage och p-plats	995	0
Planerat underhåll	677 661	640 653
Fastighetsel	567 388	383 043
Fjärrvärme	748 262	672 115
Vatten och avlopp	361 777	332 667

EG  15 LPA 87

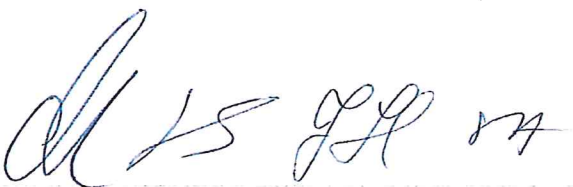
Avfallshantering	6 763	0
Trivselåtgärder	0	10 500
Försäkringskostnader	173 174	161 768
Självrisker	0	5 000
Kabel-tv	30 851	30 751
Bredband	161 506	89 846
Teknisk förvaltning	23 760	23 647
Bevakningskostnader	69 222	52 481
Förbrukningsinventarier	49 232	22 552
Förbrukningsmaterial	16 500	11 656
Övriga poster	11 697	11 697
	5 664 635	3 811 991

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	77 810	77 810
Fastighetsavgift	164 867	161 477
Telefoni	15 749	11 196
Bredband (föreningens eget)	1 428	1 428
Hemsida	2 201	1 545
Porto	240	770
Föreningsgemensamma kostnader	333	9 937
Revisionsarvode	26 613	27 690
Ekonomisk förvaltning	96 252	96 252
Bankkostnader	1 892	1 876
Konsultarvoden	84 730	75 695
Juridisk konsultation	19 719	57 390
Upprättande av underhållsplan	21 563	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 034	5 149
Övriga poster	26 373	70 035
	544 804	598 250

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	276 999	279 001
Övriga arvoden	999	0
Arvode valberedning	2 997	0
Sociala avgifter	59 092	63 913
	340 087	342 914

EG 

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 959 164	102 959 164
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 959 164	102 959 164
Ingående avskrivningar	-9 189 307	-8 271 366
Årets avskrivningar	-917 941	-917 941
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 107 248	-9 189 307
Utgående redovisat värde	92 851 916	93 769 857
Taxeringsvärden byggnader	76 818 000	76 818 000
Taxeringsvärden mark	58 963 000	58 963 000
	135 781 000	135 781 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 597 715	2 597 715
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 597 715	2 597 715
Ingående avskrivningar	-949 246	-820 559
Årets avskrivningar	-128 687	-128 687
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 077 933	-949 246
Utgående redovisat värde	1 519 782	1 648 469

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	10 163	32 170
Avräkningskonto förvaltare	1 388 067	2 336 420
Aimo Park	155 900	138 414
	1 554 130	2 507 004

EG MS FL 84

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	126 780	116 827
Bredband	32 956	32 956
Kabel-TV	7 922	7 711
Gemensamhetsanläggning	108 030	70 674
Fastighetsskötsel	33 212	33 212
Bevakningskostnader	36 682	34 474
Ekonomisk förvaltning	25 031	24 063
Aimo Park parkeringstjänster	1 743	0
Förutbetalda räntekostnader	156	109
Hissbesiktning	5 475	0
Serviceavtal	4 355	0
	382 342	320 026

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SBAB 21256498	0,86	2022-03-22	7 784 887	7 820 620
SBAB 21256544	1,91	2022-03-18	19 724 124	19 774 878
SBAB 21256560	1,75	2022-05-20	15 000 000	15 000 000
Kortfristig del av lån			-42 509 011	-7 871 370
			0	34 724 128

Föreningens lån förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvoden	140 000	140 000
Sociala avgifter	43 988	43 988
Revision	23 000	23 000
Fastighetsel	118 810	48 857
Fjärrvärme	113 910	81 292
Trädgårdsskötsel	0	4 000
Vatten- och avlopp	30 605	28 546
Reparationer	35 034	0
Förutbetalda avgifter och hyror	520 064	530 247
Telefoni	0	933
Hyra av entrémattor	0	1 664
Övrigt	2 579	0
	1 027 990	902 527

EG *[Signature]* 84

Brf Flygvärdinnan 1
Org.nr 769619-3346

14 (14,

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	69 100 000 69 100 000	69 100 000 69 100 000

Stockholm 2022-04-01


Jan Henriksson


Håkan Sjödin


Seija Hiltunen


Emelie Glaser


Marie Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-25


Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Flygvärdinnan 1
Org.nr 769619-3346

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Flygvärdinnan 1 för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har därmed inte utförts.

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

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 misstag, 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 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 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 BRF Flygvärdinnan 1 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

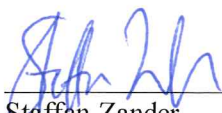
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka den 25 april 2022

Bakertilly Mapema



Staffan Zander

Auktoriserad revisor