

Årsredovisning för

Brf Sjöflyget 1

769617-6598

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Brf Sjöflyget 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Föreningen har sitt säte i Täby kommun.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen är medlem i Pontongränds Samfällighetsförening (PSF). PSF förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar N:a Catalinagränd, Pontongränd, stora markytor, carportar, ledningar, pumpstation samt andra nödvändiga anläggningar. Andelstal är fastställda och samfälligheten startades i maj 2012.

Föreningens fastighet

Föreningen köpte fastigheten Hangaren 6 av Täby kommun den 30 november 2007. Föreningens fastighet har ett servitut som medger att fastighetens sopanläggning under jord, en djupbehållare för hushållssopor, får ligga på PSF:s mark.

Fastigheten består av tre flerbostadshus med fem och sex våningar och totalt 48 bostads-lägenheter. Husen byggdes under 2008-2009 och inflyttning skedde i juli 2009. Total bostadsyta är ca 4 280 m². Föreningen disponerar 72 parkeringsplatser. 28 i carport med el-uttag för motorvärmare, varav sex även har laddstation för el-bil, samt 44 uteplatser, varav 10 med laddstation.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. En separat tilläggsförsäkring finns även för föreningens bostadsrätter.

Föreningen har en 20-årig plan för fastighetsunderhåll, där fr.o.m. 2020 en avsättning på 195 000 kr/år görs till en underhållsfond. Under 2023 har inga större åtgärder behövt vidtas:

Under den närmaste 5-årsperioden planeras följande åtgärder:

2024	Byte av värmepump	500 000
2025	OVK	60 000
2027	Målning av träfasad på balkonger	170 000

Förvaltning

Föreningen har ett avtal med Roslagens Fastighetsskötsel (Rofas) som omfattar fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och fastighetsjour. Trädgården sköts sedan september 2021 av Bokdals Trädgårdsanläggningar. Föreningen har också ett serviceavtal med Ecoklimat i Norden AB avseende vår värmecentral.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Norrorts Boservice AB.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt i god balans. Vi har under året amorterat 450 000 kr, och föreningens belåningsgrad (fastighetslån/taxeringsvärde) ligger nu på runt 20 %. Årets resultat exkl. avskrivningar hamnar på 894 985 kr. Resultatet är lägre än för 2022, beroende på högre kostnader över lag. *ms*
Se även tabellen med nyckeltal längre ner.

N.E.
ad *pa*
ch *th*

Föreningens fastighetslån är placerade hos Handelsbanken enligt räntevillkor som framgår av not 7 under tilläggsupplysningar. Ett av föreningens lån om ca. 10Mkr, och med 0,98% fast ränta, förföll den sista november 2023. Styrelsen beslutade att teckna ett 3-årsavtal, med fast ränta på 3,84%.

Sedan 2014 har föreningen, enligt Bokföringsnämndens regelverk, följt en linjär avskrivningsplan, som omfattar 120 år. Linjär avskrivning innebär att den årliga avskrivningen är lika stor under hela avskrivningsperioden. På grund av avskrivningen får vi ett underskott i vårt resultat, men resultatet exklusive avskrivningen, som ju inte påverkar kassaflödet, är som ovan angivits fortsatt relativt starkt.

Avsättning till fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras varje år med minst 25 kr/m² lägenhetsyta. I enlighet med underhållsplanen från 2020 sker en avsättning på 195 000 kr/år, vilket motsvarar 46 kr/m² lägenhetsyta.

Föreningen har under ett drygt decennium genererat ett hälsosamt överskott, mycket tack vare den låga räntan, och därför kunnat amortera ca. 11 Mkr, sedan 2012. Under samma period har avgiften till föreningen varit densamma, och så även för 2023. Dock mot bakgrund av kraftigt stigande räntor, ökade energikostnader, samt ökade kostnader över lag, beslutade styrelsen att höja avgifterna för både bostäder och parkeringar till föreningen med 7%, gällande från den 1 januari, 2024.

Fasaderna

Vi har under 2023 agerat i fasadfrågan tillsammans med Sjöflyget 2. JM öppnade upp större ytor på fyra fasadsidor fördelade på två i vår förening och två i Sjöflyget 2. De öppnade fasadavsnitten undersöktes av RISE. Resultaten från denna undersökning visade på mikrobiell påväxt på ett flertal ställen på samtliga fasadavsnitt. Värst drabbat var fasaderna åt öster. Vi har av JM begärt ett nytt förslag till åtgärd som omfattar alla fasadytorna. JM har varit ovilliga till att ge ett sådant åtgärdsförslag. JM har gett ett åtgärdsförslag som omfattar delar av fasaden. Nytt möte med JM kring detta kommer att ske i början av 2024.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets stämma hölls den 16 maj på restaurang Pont. 22 lägenheter, varav en via fullmakt, var representerade. 29 medlemmar var närvarande.

Vid stämman tillstyrks en motion avseende installation av automatiska dörröppnare med passersystem. Styrelsen konstaterar dock att kostnaden är omfattande och informerar om att det finns en möjlighet för medlemmar med behov, att ansöka om dörrautomatik, genom kommunens bistånds-handläggare, precis som redan skett i hus 15. Under hösten utreder Styrelsen kostnaden avseende de alternativ som motionen gäller. Vid extrastämma den 23 november, beslutas att ta över dörröppningsautomatiken i hus 15, samt även installera dörröppnare i hus 17 och 19. Automatiken fungerar med kod, bricka och fjärrkontroll. Cykelförråden och soprum utrustas med kodlås, utan öppningsautomatik.

Under hösten har föreningens Ordförande avgått, och vid extrastämma valdes därför en ny ordförande bland Styrelsens ledamöter, samt en ny ledamot in i Styrelsen.

Den ekonomiska femårsprognosen uppdaterades i november 2023, för åren 2024-2028.

Spillpumpsanläggningen

Som beskrivits i tidigare årsredovisningar, finns det sedan slutet av 2020 ett avtal mellan Pontongränds samfällighetsförening (PSF) och Täby kommun avseende flytt av spillpumpsstationen. Projektet utreds fortfarande och kostnaden kommer väsentligt överstiga den uppskattning på 3 MSEK som ursprungligen angivits. PSF har därmed rätt att frånga avtalet utan någon ytterligare kostnad förutom den för projekteringen. Föreningen har tidigare varit tveksamma till att gå vidare med flytten. Dock har en ny möjlighet uppstått eftersom Ikano Bostad planerar för ca. 140 lägenheter på "Matric-tomten", och eventuellt vill ansluta dessa lägenheter till vår anläggning. Det innebär att kapaciteten i vår anläggning måste utökas avsevärt. För närvarande är ca 180 lägenheter anslutna förutom Big Image och Matric. Alternativet för Ikano Bostad är att bygga en egen spillvattenpumpanläggning. En möjlighet är således att kostnaden för att flytta och bygga om vår anläggning till del kan bekostas av Ikano, vilket avsevärt skulle minska vår kostnad. Föreningen kommer dock avvakta med att förhandla om detta, till dess att detaljplanen för Ikanos byggnation vunnit laga kraft.

M.F.

Under året har 14 informationsbrev skickats ut till medlemmarna.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 72 (69) medlemmar.
Under året har 8 (3) överlåtelser skett.

Stadgar

Föreningens ursprungliga stadgar registrerades hos Bolagsverket 29 oktober 2007. Ändringar registrerades 2015-10-09 och 2017-08-18.

Styrelsen

Styrelsen har, efter ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2023 haft följande sammansättning:

Anders Durling	Ledamot, ordförande
Anders Rosenkilde	Ledamot, vice ordförande
Lena Helin	Ledamot, sekreterare
Peter Horvath	Ledamot, kassör
Martin Elofsson	Ledamot, fastighetsansvarig
Ann-Marie Bissmarck	Suppleant, parkeringsansvarig
Johan Grahn	Suppleant, nyckelansvarig

Styrelsen har, efter extra föreningsstämma den 23 november 2023 haft följande sammansättning:

Anders Rosenkilde	Ledamot, ordförande
Oscar Wikander	Ledamot, fasader
Lena Helin	Ledamot, sekreterare
Peter Horvath	Ledamot, kassör
Martin Elofsson	Ledamot, fastighetsansvarig
Ann-Marie Bissmarck	Suppleant, parkeringsansvarig
Johan Grahn	Suppleant, nyckelansvarig

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.
Styrelsen har hållit 12 (11) protokollförda sammanträden.
För styrelsens medlemmar finns ansvarsförsäkring och förmögenhetsbrottsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Revisor

Mattias Segerros, ordinarie	Segerros Revisionsbyrå AB
Johan Fransson, suppleant	JF Revision AB

Valberedning

Kristina Svensson
Pia Antill

A.E.  PA
 

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	702	702	702	702
Lån/kvm totalyta (kr)	6 218	6 323	6 815	6 962
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	6 218	6 323	6 815	6 962
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	143	125	133	115
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	209	290	262	310
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	89,3	89,2	88,6	87,6
Genomsnittlig låneränta (%)	1,75	1,18	1,10	1,20
Räntekänslighet	9	9	10	10
Soliditet (%)	87	87	86	86
Nettoomsättning (kr)	3 361 712	3 364 797	3 390 038	3 428 240
Resultat efter finansiella poster (kr)	-668 799	-320 925	-441 109	-238 877
Resultat efter finansiella poster men före avskrivningar (kr)	894 985	1 242 859	1 122 675	1 324 907

Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Räntekänslighet	Lån genom årsavgift
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	Årsavgiften genom totala intäkter
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+ årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

Förändring eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	187 910 000	1 644 975	-5 030 382	-320 925
Disposition av föregående års resultat		195 000	-515 925	320 925
Årets resultat				-668 799
Belopp vid årets utgång	187 910 000	1 839 975	-5 546 307	-668 799

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel
balanserat resultat

-5 546 307

årets resultat

-668 799

-6 215 106

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll

195 000

I ny räkning överföres

-6 410 106

-6 215 106

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

Handwritten signatures and initials:
M.E., [Signature], [Signature], [Signature]

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	3 361 712	3 364 797
Summa intäkter		3 361 712	3 364 797
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 704 110	-1 553 400
Övriga externa kostnader	3	-185 021	-111 652
Personalkostnader	4	-134 836	-128 112
Avskrivningar	5	-1 563 784	-1 563 784
Summa rörelsens kostnader		-3 587 751	-3 356 948
Rörelseresultat		-226 039	7 849
Finansiella poster			
Ränteintäkter		27 979	2 569
Räntekostnader		-470 739	-331 343
Summa resultat från finansiella poster		-442 760	-328 774
ÅRETS RESULTAT		-668 799	-320 925

M.E.
AP
def
pr

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	164 197 334	165 761 118
Mark		45 173 000	45 173 000
Summa materiella anläggningstillgångar		209 370 334	210 934 118
Summa anläggningstillgångar		209 370 334	210 934 118
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	305 280	77 311
Summa kortfristiga fordringar		305 280	77 311
Kassa och bank			
Bank		1 660 948	1 064 226
Summa kassa och bank		1 660 948	1 064 226
Summa omsättningstillgångar		1 966 228	1 141 537
SUMMA TILLGÅNGAR		211 336 562	212 075 655

M.E.



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		187 910 000	187 910 000
Fond för yttre underhåll		1 839 975	1 644 975
Summa bundet eget kapital		189 749 975	189 554 975
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 546 307	-5 030 382
Årets resultat		-668 799	-320 925
Summa fritt eget kapital		-6 215 106	-5 351 307
Summa eget kapital		183 534 869	184 203 668
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	20 755 210	10 260 000
Summa långfristiga skulder		20 755 210	10 260 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del till kreditinstitut	7	5 850 000	16 795 210
Leverantörsskulder		381 861	72 898
Skatteskulder		149 184	142 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	665 438	600 935
Summa kortfristiga skulder		7 046 483	17 611 987
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		211 336 562	212 075 655






Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-226 039	7 849
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 563 784	1 563 784
Erhållen ränta	27 979	2 569
Betald ränta	-470 739	-331 343
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	894 985	1 242 859
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-227 969	-15 131
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	379 706	79 156
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 046 722	1 306 884
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-450 000	-2 108 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-450 000	-2 108 000
Årets kassaflöde	596 722	-801 116
Likvida medel vid årets början	1 064 226	1 865 342
Likvida medel vid årets slut	1 660 948	1 064 226

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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 linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 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

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter	2 877 732	2 877 732
Hysesintäkter parkering	354 263	348 641
Trippelplay	124 416	124 416
Avgift andrahandsuthyrning	5 335	7 167
Övriga rörelseintäkter	-34	6 840
	3 361 712	3 364 796

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	60 900	45 790
Snöröjning / sandning	43 750	50 931
Städning	82 025	103 491
Gemensamhetsanläggning	194 544	155 197
Trädgårdsskötsel	82 119	72 803
Hissar	53 195	94 491
Löpande underhåll	237 805	165 238
Kabel TV och bredband	124 468	124 452
El	209 163	183 957
Värme	302 325	259 701
Vatten	100 253	91 929
Sophämtning	81 922	83 254
Fastighetsskatt	76 272	70 032
Fastighetsförsäkring	55 369	52 134
	1 704 110	1 553 400

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "N.E.", "PA", and a large stylized signature.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Revisionsarvode	18 750	18 750
Konsultarvode	52 125	-
Arvode för ekonomisk förvaltning	65 037	58 945
Föreningsavgifter	5 950	5 860
Möteskostnader och stämma	32 890	18 667
Administrationskostnader	10 269	9 430
	185 021	111 652

Not 4 Personalkostnader

Styrelsearvode	96 600	95 200
Valberedning	6 000	6 000
Sociala avgifter	32 236	26 912
	134 836	128 112

Not 5 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden:

Ingående anskaffningsvärde byggnad	180 692 000	180 692 000
	180 692 000	180 692 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

Ingående avskrivningar enligt plan	-14 930 882	-13 367 098
Årets avskrivningar enligt plan	-1 563 784	-1 563 784
	-16 494 666	-14 930 882

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

Utgående planenligt restvärde byggnad	164 197 334	165 761 118
---------------------------------------	--------------------	--------------------

Ingående anskaffningsvärde mark	45 173 000	45 173 000
---------------------------------	------------	------------

Utgående planenligt restvärde mark	45 173 000	45 173 000
------------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde byggnader	92 000 000	92 000 000
--------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde mark	42 000 000	42 000 000
	134 000 000	134 000 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	9 325	8 744
Kabel-TV	10 372	10 372
Förvaltningsarvode	16 050	16 443
Samfällighetsavgift	38 833	32 803
Handelsbanken	220 200	-
Övriga interimfordringar	10 500	8 949
	305 280	77 311

Handwritten signatures and initials:
A.E. del p.m.
J.D.
C.B.

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta	Villkor	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek AB	4,80 %	2024-01-02	5 850 000	6 300 000
Stadshypotek AB	0,93 %	2025-04-30	10 260 000	10 260 000
Stadshypotek AB	3,85 %	2026-12-01	10 495 210	10 495 210
			26 605 210	27 055 210
Kortfristig del av skulder			-5 850 000	-16 795 210
Lån som förfaller 2024 klassas som kortfristig skuld			20 755 210	10 260 000
Fastighetsinteckningar			38 000 000	38 000 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Ränta	108 611	7 421
El	25 425	25 586
Värme	58 576	48 187
Sophämtning	6 893	6 781
Revisionsarvode	15 000	15 000
Styrelsearvode	66 300	66 300
Arvode valberedning	4 000	4 000
Sociala avgifter arvode	22 100	22 100
Pontongränd Samfällighet	2 120	56 941
Reservering underhållsfond PSF	73 800	66 420
Övriga upplupna kostnader	-681	5 867
Förinbetalda avgifter och hyror	283 294	276 332
	665 438	600 935

Täby den 12 mars 2024



Anders Rosenkilde
Ordförande



Oscar Wikander
Ledamot



Lena Helin
Ledamot

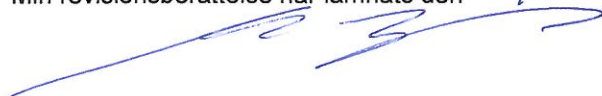


Peter Horvath
Ledamot



Martin Elofsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/3 - 2024



Mattias Segerros
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjöflyget 1

Org.nr 769617-6598

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöflyget 1 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 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 misstag.

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

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. 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 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.

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 Sjöflyget 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 provar 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Täby 2024-03-12



Mattias Segerros
Auktoriserad revisor