

# Årsredovisning

2012-01-01 - 2012-12-31

Brf Flygaren 1



## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	16

✓

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen ska tillvarata medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

## Föreningens fastighet/er

### Byggnad

Föreningen förvärvade 2010-10-06 fastigheten Flygaren 1 i Täby kommun.

Föreningens fastighet består av 16 flerbostadshus på adress Flygkårsvägen 3, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27 A-D, 29 A-D, 31 A-D, 33 A-D, 35 A-D, 37 A-D, 39 A-D, 41A-D, 43 A-D, 45 A-D och 47 A-D. Fastigheten byggdes 1983-1985 och har värdeår 1985.

### Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 19.117 kvm, varav 18.709 kvm utgör lägenhetsyta och 408 kvm lokalyta. I föreningen finns 200 parkeringsplatser och 56 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till garage.

I föreningen finns 280 lägenheter fördelade enligt nedan:

- 24 st 1,5 rum och kök
- 165 st 2 rum och kök
- 33 st 3,5 rum och kök
- 60 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 200 (189) upplåtna med bostadsrätt och 80 (91) med hyresrätt.

Föreningen har vidare två uthyrda lokaler. Den lokal som förra året var outhyrd är nu uthyrd till ett föräldrakooperativ som driver förskoleverksamhet.

Vidare har föreningen också en föreningslokal, som kan nyttjas av boende och där styrelsen hållit öppet på måndagkvällar för såväl bostadsrättsinnehavare som hyresgäster.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I avtalet ingår styrelseförsäkring

samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

## Fastighetens tekniska status

Föreningen kommer att följa en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig 30 år. Planen uppdateras fortlöpande, vilket gör att åtgärder kan tidigareläggas eller senareläggas utifrån behov.

Genomförd åtgärd	År
Bergvärmeinstallation	2010-2011
Stampsolning	2011
Entréportar	2012

Det planerade underhållsbehovet för den närmaste 5-årsperioden beräknas till 14.318 Kkr.

Föreningen sätter årligen av 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde till en underhållsfond. Fonden redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Under 2013 finns elkraftsystem för låghusen planerat för 1.260 Kkr. Man har dock inte funnit att vinsten av detta stått i förhållande till investeringskostnaden med det något ansträngda ekonomiska läge som funnits. Så istället för att installera separata elmätare för värmepumpar och öppna nya abonnemang har föreningen tagit över betalningsansvaret för elabonnemangen i låghusen och debiterar medlemmar faktisk abonnemangskostnad och hushållsel enligt schablon.

Planerad åtgärd	År	Kostnad(Kkr)
Elkraftsystem	2013	372
Luftbehandlingssystem	2013	846
Balkonger	2014	1 170
Garage	2014	570

Luftbehandlingsystem	2014	846
Utomhusbelysning	2014	600
Fönster/Fönsterdörrar	2016	10 230
Fasaddelar m.m	2017	530

### Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum AB) om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.

### Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-09-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2011-10-14.

### Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

### Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 272 (264) medlemmar. Under året har 40 (56) överlåtelser skett och 11 (18) upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 80 (91) bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av ett basbelopp. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av ett basbelopp.

### Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma i juni 2012 haft följande sammansättning:

Agnieszka Lindskog	Ledamot/ordf
Ivi Kuul	Ledamot/kassör
Roland Dahlberg	Ledamot
Francisca Hallberg	Ledamot – avgått under året
Martha Svedin-Andersson	Ledamot – avgått under året
Merdan Yildirim	Ledamot – avgått under året
Azadeh Kashani	Ledamot – avgått under året
Camilla Gunnarsson	Suppleant
Fredrik Ågren	Suppleant – avgått under året

### Revisor

Torbjörn Larsson, KPMG AB Revisionsbyrå

### Valberedning

Valberedningen har sedan ordinarie föreningsstämma i juni 2012 haft följande sammansättning:

Susanne Andersson, sammankallande  
 Susanna Agg Eberstam  
 Idd Alli Pazi  
 Johan Vikström – avgått under året  
 Monica Weidenblad – avgått under året

### Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med fastighetens förvaltning. Nuvarande styrelse har hållit 14 protokollförda styrelsemöten. Föreningen har tecknats av två ledamöter i förening.

### Händelser under året

Samtliga garage- och parkeringsplatser har hyrts ut förutom gästplatser. En parkeringsplats har kostat 120 kr/mån, de få platser som finns med eluttag har kostat 200 kr/mån och priset för garageplats har höjts till 550 kr/mån från 1 januari 2013. Kontrakt har skrivits för samtliga parkeringsupplåtelser. Garageplats kan även hyras för MC.

Ett stort arbete att mäta och förbättra luftkvalitet och ventilation är påbörjat under året och planeras bli klart under 2013.

Arbetat med att se till att våra stadgefästa regler och andra trivsselfaktorer efterlevs har påbörjats. Detta kan uppfattas som lite petigt av vissa, men faktum är att det är viktigt för vår förenings anseende och ekonomiska värde, såväl som för vår gemensamma trivsel att vi har rent, snyggt och en säker miljö.

Planteringar och uppräskning av utemiljön har skett fortlöpande under året. Bl.a. har trädgårdsgruppen anordnat ytterligare en trädgårdsdag och hoppas att detta ska kunna bli en återkommande tradition, då det är ett ypperligt tillfälle att lära känna varandra samtidigt som alla kan vara med och påverka sin närmiljö.

En skötselplan för utemiljön har upprättats och använts som underlag vid upphandling av nytt kontrakt för snöröjning och trädgårdsskötsel.

Träden mellan låghusen och garagen har tagits ner, då deras rötter hotade tränga in under våra byggnader och därmed orsaka skada.

Då styrelsen inte varit fulltalig under hela året har vi knutit till oss personer inom vissa kunskapsområden, som varit värdefulla för föreningens utveckling. Bl.a. har ordförande i BRF Storstugan, en av de äldre och mer välskötta bostadsrättsföreningarna i Täby, varit adjungerad till styrelsen och bidragit med stor kunskap och kompetens. Ett antal ideellt arbetande medlemmar har också bidragit med diverse punktinsatser inom sina respektive kunskapsområden.

Ny städfirma har upphandlats och arbetar för föreningen från 1 januari 2013.

Taken på höghusen har blivit kontrollerade och trasiga takpannor utbytta.

### Framtida utveckling

Avgifterna i föreningen höjdes med 3 % from 2013-04-01. Hyreshöjningarna är i skrivande stund inte färdigförhandlade än.

Planer finns att under året lösa reversen med Akelius eftersom räntekostnaden för det lånet motsvarar halva den upplåtelseavgift som uppstår i samband med att föreningen upplåter hyresrätter.

Ventilationen kommer att vara högsta prioritet tills detta är löst.

Vidare upprustning av utemiljön och förbättring av parkeringssystemet.

Utbyte av gamla maskiner i tvättstugor enligt underhållsplan

Takreovering fortsätter på låghus.

Bygglov för föreningens fastigheter för inglasning av balkonger.

Besiktning av alla hyreslägenheter är beställd av SBC.

Vi satsar på att göra vårt område trevligt och attraktivt, värdet på våra lägenheter skall fortsätta att stiga tills vi kommer upp i samma nivå som våra grannområden.

### Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2012 är - 2.511 Kkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 1.017 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet - 1.494 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens verksamhet genererat ett likviditetsunderskott på 1.494 Kkr.

En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna (alla kostnader exklusive avskrivningar) och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt eventuella amorteringar.

Ser man till föreningens ekonomi är det ett antal kostnadsposter som är fortsatt höga under år 2012. Man har bl.a. drygt 1,2 Mkr i räntekostnad på det lån föreningen har till Akelius och man har haft kostnader för försäljningar av lägenheter på ca 305 Kkr. Det finns dessutom ett antal övriga kostnadsposter (såväl drift- som administrationskostnader) som är onaturligt höga utifrån att föreningen är relativt nybildad fortfarande.

Totalt sett är den ekonomiska utvecklingen jämfört med år 2011 positiv och den trenden ser ut att hålla i sig inför år 2013.

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	- 4.120.592
Årets förlust	- 2.511.397
	<hr/>
	- 6.631.989
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	531.114
I ny räkning överförs	- 7.163.103
	<hr/>
	- 6.631.989

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

# Så här tolkar du Årsredovisningen

## Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

## Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

## Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

## Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll.

## Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

## Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

## Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

*Anläggningstillgångar* – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

*Omsättningstillgångar* – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter.

### **Eget Kapital**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (Ibland även den inre fonden).

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar återfinns i omsättningstillgångarna – då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

*Fritt eget kapital* - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

### **Skulder**

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* - kan vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

### **Ställda säkerheter**

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

*Löpande verksamheten* – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

*Investeringsverksamheten* – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

*Finansieringsverksamheten* – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

### **Tilläggsupplysningar**

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte betalats).

## RESULTATRÄKNING

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	15 900 498	14 788 016
Övriga rörelseintäkter		300	269
		<u>15 900 798</u>	<u>14 788 285</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-6 865 894	-7 123 307
Fastighetsförsäkring		-203 747	-106 796
Fastighetskatt		-412 576	-394 944
Fastighetsadministration	3	-2 153 344	-2 138 136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 017 134	-623 625
		<u>-10 652 695</u>	<u>-10 386 808</u>
<b>Rörelseresultat</b>		5 248 103	4 401 477
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		53 346	64 815
Räntekostnader		-7 812 846	-7 032 316
		<u>-7 759 500</u>	<u>-6 967 501</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-2 511 397	-2 566 024
<b>Årets resultat</b>		-2 511 397	-2 566 024



**BALANSRÄKNING**

2012-12-31

2011-12-31

Not

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	4	354 909 277	355 896 105
Inventarier	5	284 268	215 194
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		774 674	0
		<u>355 968 219</u>	<u>356 111 299</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		355 968 219	356 111 299

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Hysesfordringar		181 125	148 798
Övriga fordringar		63 881	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	192 096	247 644
		<u>437 102</u>	<u>396 442</u>

**Kassa och bank**

6 257 692 7 727 130


**Summa omsättningstillgångar**

6 694 794 8 123 572

**SUMMA TILLGÅNGAR**

362 663 013 364 234 871

**BALANSRÄKNING**

		2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>	7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser och upplåtelseavgifter		181 735 451	170 185 451
Reservfond		531 114	0
		<u>182 266 565</u>	<u>170 185 451</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 120 592	-1 023 454
Årets resultat		-2 511 397	-2 566 024
		<u>-6 631 989</u>	<u>-3 589 478</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>175 634 576</u>	<u>166 595 973</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Skulder till kreditinstitut m.m.		184 136 726	194 676 543
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>184 136 726</u>	<u>194 676 543</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristigdel av långfristiga skulder		205 992	205 992
Leverantörsskulder		112 519	325 606
Aktuell skatteskuld		42 968	35 904
Övriga skulder		58 145	174 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	2 472 087	2 220 420
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>2 891 711</u>	<u>2 962 355</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>362 663 013</b>	<b>364 234 871</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		237 500 000	237 500 000
		<u>237 500 000</u>	<u>237 500 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga 

**KASSAFLÖDESANALYS**

	2012-01-01	2011-01-01
Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	5 248 103	4 401 477
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 017 134	623 625
Erhållen ränta mm	53 346	64 815
Erlagd ränta	-7 812 846	-7 032 316
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	-1 494 263	-1 942 399
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-32 327	-72 179
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-8 333	-31 744
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-213 087	43 095
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	142 443	-3 951 659
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	-1 605 567	-5 954 886
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	0	-18 970 910
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	-99 380	-203 687
Förvärv av pågående nyanläggningar	-774 674	0
Försäljning av dotterbolag	0	100 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-874 054	-19 074 597
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	11 550 000	18 339 226
Upptagna långfristiga lån	0	20 000 000
Amortering långfristiga lån	-10 539 817	-17 583 133
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	1 010 183	20 756 093
<b>Förändring av likvida medel</b>	-1 469 438	-4 273 390
Likvida medel vid årets början	7 727 130	12 000 520
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 257 692</b>	<b>7 727 130</b>

# TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

### *Redovisningsprinciper*

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av Far. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheten har redovisats i enlighet med alternativ 2 i RedU9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Enligt detta alternativ överförs övervärdet för aktierna direkt till fastigheten.

### *Värderingsprinciper m.m.*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### *Personal*

Föreningen har inte haft några anställda.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2012	2011
	Årsavgifter bostäder	8 487 380	7 713 854
	Hyresintäkter bostäder	6 739 287	6 510 705
	Hyresintäkter lokaler	160 197	244 716
	Hyresintäkter p-plats	159 865	5 820
	Hyresintäkter förråd	4 800	4 800
	Hyresintäkter garage	236 250	246 000
	Övriga intäkter	112 719	62 121
		<hr/> 15 900 498	<hr/> 14 788 016

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	1 057 107	647 031
	Städ	361 683	231 500
	Snöröjning/sandning	241 185	222 845
	Rep och UH bostad/lokaler	463 523	345 595
	Mark/trädgårdsskötsel	337 562	287 384
	El och uppvärmning	2 114 986	2 731 201
	Vatten	799 006	830 684
	Sophämtning/grovsopor	397 365	501 171
	Förbrukn matr/förbrukn inv	156 701	268 863
	Övr reparationer, hisskostnader m m	936 776	1 057 033
		<u>6 865 894</u>	<u>7 123 307</u>
<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsadministration</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Ekonomisk förvaltning och konsultationer	477 956	420 705
	Styrelse/stämmokostnader m m	22 552	66 871
	Inkassokostnader och hyresförluster	200 164	177 591
	Avg brf-organisation, hyresförhandlingar	14 137	51 856
	Revisionsarvode	88 750	236 719
	Styrelsearvode inkl soc avgifter	395 459	374 233
	Kostnad vid lägenhetsförsäljning	305 000	0
	Kontorsmaterial, telefon, IT-tjänster m.m.	247 926	154 538
	Advokatkostnader	138 875	472 135
	Konsultarvoden	262 525	183 488
		<u>2 153 344</u>	<u>2 138 136</u>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	356 545 071	321 632 209
	Inköp	0	18 970 910
	Omklassificeringar	0	15 941 952
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	356 545 071	356 545 071
	Ingående avskrivningar	-648 966	-46 309
	Årets avskrivningar	-986 828	-602 657
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 635 794	-648 966
	Utgående redovisat värde	354 909 277	355 896 105
	Redovisat värde byggnader	227 438 714	227 666 637
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	35 399 306	36 158 211
	Redovisat värde mark	92 071 257	92 071 257
		354 909 277	355 896 105

Avskrivningar på byggnad beräknas utefter en seriell 60-årig avskrivningsplan.

Avskrivningar på fastighetsförbättringar sker utifrån rak avskrivningsplan på 20 till 50 år.

### *Taxeringsvärde*

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	177 038 000	177 038 000
varav byggnader:	125 548 000	125 548 000

<b>Not 5</b>	<b>Inventarier</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	236 162	32 475
	Inköp	99 380	203 687
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	284 268	236 162
	Ingående avskrivningar	-20 968	0
	Årets avskrivningar	-30 306	-20 968
	Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-20 968
	Utgående redovisat värde	284 268	215 194

Avskrivning sker utifrån en rak avskrivningsplan på 10 år.

<b>Not 6</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
	Förutbetald fastighetsförsäkring	178 002	168 146
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	0	79 498
	Övrigt förutbetalda kostnader	14 094	0
		192 096	247 644

# TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## Not 7 Eget kapital

	Insatskapital	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	169 770 748	414 703	0	-3 589 478
Ökning av insatskapital	8 929 220	2 620 780	0	0
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				
Avsättn. till yttre fond			531 114	-531 114
Årets förlust				-2 511 397
Belopp vid årets utgång	178 699 968	3 035 483	531 114	-6 631 989

## Not 8 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	823 968	823 968
Amortering efter 5 år	183 312 758	193 852 575
	184 136 726	194 676 543

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta	Amortering 2013	Skuld 2012-12-31
Nordea	18/7-2018	4,53%	68 664	43 595 506
Nordea	17/7-2013	3,34%	68 664	43 595 506
Nordea	15/7-2015	4,12%	68 664	43 612 672
Nordea	rörligt	3,51%		18 750 000
Nordea	rörligt	3,51%		5 000 000
Nordea	rörligt	3,51%		8 000 000
Nordea	rörligt	3,51%		12 000 000
Akelius Apartments Ltd	rörligt	<i>baseras på villkor vid upplåtelse</i>		9 789 034
			205 992	184 342 718
Avgår kortfristig del				-205 992
Summa långfristiga skulder				184 136 726

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	784 364	825 130
Upplupna räntor	975 605	991 867
Upplupen el	259 198	229 301
Upplupet styrelsearvode inkl sociala avgifter	48 906	0
Övr upplupna kostnader	404 014	174 122
	2 472 087	2 220 420

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

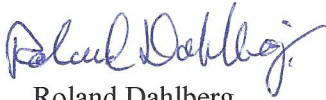
Täby 2013-05-09



Agnieszka Lindskog

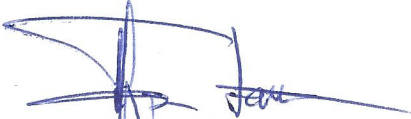


Ivi Kuul



Roland Dahlberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 maj 2013



Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flygaren 1, org. nr 769621-2351

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flygaren 1 för år 2012.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Flygaren 1s finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Flygaren 1 för år 2012.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

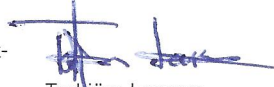
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### *Uttalanden*

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

Täby den 10 maj 2013

KPMG AB



Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor