

Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Flygaren 1

Org.nr 769621-2351



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet

Byggnad

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

Föreningens fastighet består av 16 flerbostadshus på adress Flygkårsvägen 3, 5, 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 som hyrs ut till boende. I dagsläget är det kö till parkeringar och garage.

I föreningen finns 280 lägenheter fördelade enligt nedan:

- 24 st 1,5 rum och kök
- 164 st 2 rum och kök
- 32 st 3,5 rum och kök
- 60 st 4 rum och kök

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

Föreningen har två uthyrda lokaler, ett föräldrakooperativ som driver förskoleverksamhet och ett Familjecentrum som drivs av Täby kommun.

Vidare har föreningen också en föreningslokal, som kan nyttjas av boende och där styrelsen håller öppet hus första måndag varje månad.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har 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
Entréportar	2012
Renovering av tak	2012
Luftbehandlingsystem, OVK	2013-2014
Förbättring av utemiljö	löpande

Planerad åtgärd	År
Ytskicksrenovering av trapphus	2014
Låssystem tekniska utrymmen	2014
Utomhusbelysning	2015
Fönster/Fönsterdörrar	2016
Fasaddelar mm	2017

Fastighetsförvaltning

Föreningen har haft avtal med SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum AB) om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Från 1 januari 2014 anlitar föreningen SVEFAB som förvaltare.

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 medlem i Fastighetsägarna.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 261 (272) medlemmar. Under året har 30 (40) överlåtelser skett.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma i maj 2013 haft följande sammansättning:

Agnieszka Lindskog	Ordf
Ivi Kuul	Sekr
Johan Norberg	Vice ordf
Måniqua Lövegård	Ledamot
Katja Nyström	Ledamot
Christina Werner	Ledamot (avgått under året)
Camilla Gunnarsson	Suppleant (avgått under året)
Mattias Sörvik	Suppleant
Rolf Brenkle	Suppleant

Revisorer

På stämman valdes Tom Björklund (Ernst & Young) som ordinarie revisor och Jonas Landeblad (Grant Thornton) som revisorsuppleant. Under året har Jonas Landeblad tagit över som ordinarie revisor. Tom Björklund blev adjungerad till styrelsen som ansvarig för ekonomiska frågor. Christina Hedelius valdes till interrevisor.

Valberedning

Valberedningen har sedan ordinarie föreningsstämma i maj 2013 haft följande sammansättning:

Susanne Andersson, sammankallande
Susanna Agg Eberstam (avgått under året)
Idd Alli Pazi
Joselyn Cerpa (avgått under året)
Arif Kurbanov

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med fastighetens förvaltning. Under 2013 har styrelse hållit 16 protokollförda styrelsemöten. Föreningen har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Bland viktiga arbeten 2013 var upphandling av ny förvaltare. Det har pågått ett stort arbete att mäta och förbättra luftkvalitet och ventilation under 2013 och föreningen har fått godkänt

från OVK (obligatorisk ventilations kontroll). Tvättmaskiner, torktumlare och manglar har bytts löpande under året. Besiktning av alla hyreslägenheter har gjorts av SBC.

Händelser efter balansdagen

Under verksamhetsåret har genomförts en total översyn av föreningens förvaltning med syfte att förbättra den interna kontrollen och effektivisera styrelsens arbete. Samtliga väsentliga administrativa rutiner har dokumenterats och specifikt ansvar har fördelats respektive styrelseledamot. Som en del i pågående process har styrelsen valt att i samarbete med en fristående grupp etablera en kommunikation mellan styrelsen och boende. Syfte är att skapa en samhörighet mellan boende och den förvaltning som styrelsen har att bedriva.

Som ett led i den antagna vägen att förbättra föreningens status har styrelsen utvärderat tidigare styrelses löpande förvaltning och om de beslut som verkställts åsamkat föreningen någon ekonomisk skada.

Den tidigare reversen till Akelius på 9,8 Mkr har i maj 2014 lösts. Detta innebär att föreningen framöver får tillgodoräkna sig hela vinsten vid försäljning av hyreslägenheter. Tidigare har 50 % tillfallit till Akelius.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk förvaltning sköttes av Deloitte AB fram till 31 december 2013. Från 1 januari 2014 sköts det av SVEFAB.

Föreningens resultat för år 2013 är -586 Kkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 077 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 491 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 likviditetsöverskott på 638 Kkr (vilket kan jämföras med år 2012 då man hade ett likviditetsunderskott på 1 494 Kkr).

Den positiva resultatutvecklingen har främst sin grund i att föreningens kostnader för drift och administration och räntor minskat jämfört med tidigare år. Man har bl.a. tidigare haft väldigt höga räntekostnader för lånet hos Akelius och höga kostnader för lägenhetsförsäljningar.

JIN
AL
KA

Totalt sett är den ekonomiska utvecklingen jämfört med år 2011-2012 väldigt positiv och den trenden ser ut att hålla i sig inför år 2014.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Denna förändring innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med största

sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt budgeten som är framtagen för 2014. En skillnad som troligen blir aktuell är att föreningen kommer få ändra från progressiv till linjär avskrivning, vilket kommer innebära att det bokföringsmässiga resultatet kommer bli sämre framöver.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	-7.163.103
Årets förlust	-586.281
	<hr/>
	-7.749.384
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	816.333
I ny räkning överförs	-8.565.717
	<hr/>
	-7.749.384

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 nyresgästernas nyror. Nyror 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 nyror 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	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	16 227 908	15 900 498
Övriga rörelseintäkter		600	300
		<u>16 228 508</u>	<u>15 900 798</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-7 092 675	-6 865 894
Fastighetsförsäkring		-217 632	-203 747
Fastighets skatt		-421 261	-412 576
Fastighetsadministration	3	-1 574 908	-2 153 344
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 077 047	-1 017 134
		<u>-10 383 523</u>	<u>-10 652 695</u>
Rörelseresultat		5 844 985	5 248 103
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		33 275	53 346
Räntekostnader		-6 464 541	-7 812 846
		<u>-6 431 266</u>	<u>-7 759 500</u>
Resultat efter finansiella poster		-586 281	-2 511 397
Årets resultat		-586 281	-2 511 397

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	354 098 774	354 909 277
Inventarier	5	250 712	284 268
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	774 674
		<u>354 349 486</u>	<u>355 968 219</u>
Summa anläggningstillgångar		354 349 486	355 968 219
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		76 136	181 125
Aktuell skattefordran		13 951	0
Övriga fordringar		7 991	63 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	225 784	192 096
		<u>323 862</u>	<u>437 102</u>
Kassa och bank		6 922 793	6 257 692
Summa omsättningstillgångar		7 246 655	6 694 794
SUMMA TILLGÅNGAR		361 596 141	362 663 013

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		181 735 451	181 735 451
Fond för yttre underhåll		1 062 228	531 114
		<u>182 797 679</u>	<u>182 266 565</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-7 163 103	-4 120 592
Årets resultat		-586 281	-2 511 397
		<u>-7 749 384</u>	<u>-6 631 989</u>
Summa eget kapital		<u>175 048 295</u>	<u>175 634 576</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut m.m.	8	183 930 734	184 136 726
Övriga skulder		<u>0</u>	<u>0</u>
Summa långfristiga skulder		<u>183 942 284</u>	<u>184 136 726</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristigdel av långfristiga skulder	8	205 992	205 992
Leverantörsskulder		50 592	112 519
Aktuell skatteskuld		0	42 968
Övriga skulder		0	58 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	2 348 978	2 472 087
Summa kortfristiga skulder		<u>2 605 562</u>	<u>2 891 711</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		361 596 141	362 663 013
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		237 500 000	237 500 000
		<u>237 500 000</u>	<u>237 500 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 844 985	5 248 103
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 077 047	1 017 134
Erhållen ränta mm	33 275	53 346
Erlagd ränta	-6 464 541	-7 812 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	490 766	-1 494 263
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	104 989	-32 327
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	22 202	-8 333
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-61 927	-213 087
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-238 173	142 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten	317 857	-1 605 567
Investeringsverksamheten		
Reglering köpeskilling fastighet	541 686	0
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	0	-99 380
Förvärv av pågående nyanläggningar	0	-774 674
Kassaflöde från investeringsverksamheten	541 686	-874 054
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	11 550 000
Amortering långfristiga lån	-194 442	-10 539 817
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-194 442	1 010 183
Förändring av likvida medel	665 101	-1 469 438
Likvida medel vid årets början	6 257 692	7 727 130
Likvida medel vid årets slut	6 922 793	6 257 692

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.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	8 821 935	8 487 380
	Hyresintäkter bostäder	6 198 835	6 739 287
	Hyresintäkter lokaler	382 311	160 197
	Hyresintäkter p-plats	302 273	159 865
	Hyresintäkter förråd	4 800	4 800
	Hyresintäkter garage	358 735	236 250
	Övriga intäkter	159 019	112 719
		0	0
		<u>16 227 908</u>	<u>15 900 498</u>
Not 2	Driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	999 267	1 057 107
	Städ	311 868	361 683
	Snöröjning/sandning	119 450	241 185
	Rep och UH bostad/lokaler	567 390	463 523
	Mark/trädgårdsskötsel	360 911	337 562
	El och uppvärmning	2 472 557	2 114 986
	Vatten	844 505	799 006
	Sophämtning/grovsopor	393 110	397 365
	Förbrukn matrl/förbrukn inv	52 146	156 701
	Övr reparationer, hisskostnader m m	971 471	936 776
		<u>7 092 675</u>	<u>6 865 894</u>

JN
Allg
AK

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Fastighetsadministration	2013	2012
	Ekonomisk förvaltning och konsultationer	344 290	477 956
	Styrelse/stämmokostnader m m	21 686	22 552
	Inkassokostnader och hyresförluster	284 784	200 164
	Avg brf-organisation, hyresförhandlingar	5 008	14 137
	Revisionsarvode	144 900	88 750
	Styrelsearvode inkl soc avgifter	132 211	395 459
	Kostnad vid lägenhetsförsäljning	2 756	305 000
	Kontorsmaterial, telefon, IT-tjänster m.m.	112 295	247 926
	Advokatkostnader	56 063	138 875
	Konsultarvoden	470 915	262 525
		<hr/>	<hr/>
		1 574 908	2 153 344

Not 4	Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	356 545 071	356 545 071
	Reglering köpeskilling fastighet	-541 686	0
	Omklassificeringar	774 674	0
		<hr/>	<hr/>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	356 778 059	356 545 071
	Ingående avskrivningar	-1 635 794	-648 966
	Årets avskrivningar	-1 043 491	-986 828
		<hr/>	<hr/>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 679 285	-1 635 794
		<hr/>	<hr/>
	Utgående redovisat värde	354 098 774	354 909 277
	Redovisat värde byggnader	226 806 639	227 438 714
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	35 376 341	35 399 306
	Redovisat värde mark	91 915 794	92 071 257
		<hr/>	<hr/>
		354 098 774	354 909 277

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 fastighet:	272 111 000	177 038 000
varav byggnader:	169 621 000	125 548 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Inventarier	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	335 542	236 162
Inköp	0	99 380
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	335 542	335 542
Ingående avskrivningar	0	-20 968
Omklassificeringar	-51 274	0
Årets avskrivningar	-33 556	-30 306
Utgående ackumulerade avskrivningar	-84 830	-51 274
Utgående redovisat värde	250 712	284 268

Avskrivning sker utifrån en rak avskrivningsplan på 10 år.

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	186 901	178 002
Övrigt förutbetalda kostnader	38 883	14 094
	225 784	192 096

Not 7 Eget kapital	Insatskapital	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	178 699 968	3 035 483	531 114	-6 631 989
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				
Avsättn. till yttre fond			531 114	-531 114
Årets förlust				-586 281
Belopp vid årets utgång	178 699 968	3 035 483	1 062 228	-7 749 384

Not 8 Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
Amortering inom 1 år	205 992	0
Amortering inom 2 till 5 år	823 968	823 968
Amortering efter 5 år	183 106 766	183 312 758
	184 136 726	184 136 726

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2013-12-31
Nordea	2018-07-18	4,53	68 664	43 526 842
Nordea	2015-07-15	4,12	68 664	43 544 008
Nordea	rörligt	2,76	68 664	43 526 842
Nordea	rörligt	2,76		18 750 000
Nordea	rörligt	2,76		5 000 000
Nordea	rörligt	2,76		8 000 000
Akelius	baseras på villkor vid upplåtelser			9 789 034
			205 992	184 136 726

JN *[Signature]*

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	647 669	784 364
	Upplupna räntor	904 280	975 605
	Upplupen el	213 035	259 198
	Upplupet styrelsearvode inkl sociala avgifter	0	48 906
	Övr upplupna kostnader	583 994	404 014
		<hr/> 2 348 978	<hr/> 2 472 087

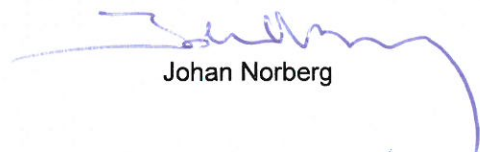
Täby 2014-06-02



Agnieszka Lindskog



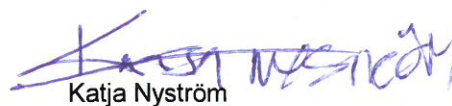
Ivi Kuui



Johan Norberg

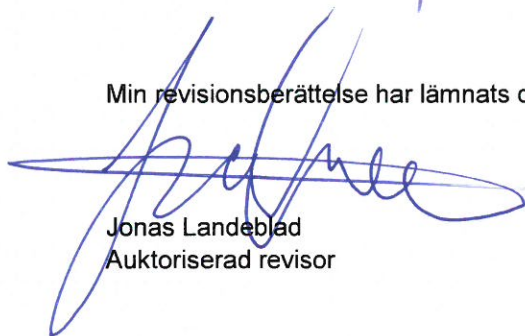


Måniqa Lövegård



Katja Nyström

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/6 2014.



Jonas Landeblad
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flygaren 1 för år 2013

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

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

Uttalanden

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 2013 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2012 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 10 maj 2013 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Flygaren 1 för år 2013

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 3/6 2014



Jonas Landeblad
Auktoriserad revisor

