

Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Flygaren 1

Org.nr 769621-2351



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	20

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.

Föreningen äger en totalareal av ca 5,7 hektar mark.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 19 117 kvm, varav 18 709 kvm utgör lägenhetsyta och 408 kvm lokalyta. I föreningen finns 201 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 204 (200) upplåtna med bostadsrätt och 76 (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 måndagen varje månad.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Fastighetens tekniska status

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

Genomförd åtgärd	År
Luftbehandlingsystem, OVK	2013-2014
Utebelysning	2014
Injustering av ventilation i samtliga hus	2014
Tvättstugor	2014

Planerad åtgärd	År
Låssystem tekniska utrymmen	2015
Upprustning av parkeringsytor	2015
Tvättstugor	2015

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med SVEFAB som förvaltare sedan 2014-01-01.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-09-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2014-10-16.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 261 (261) medlemmar. Under året har 39 (30) överlåtelser skett och 4 (0) upplåtelser av hyresrätter. Föreningen har beviljat en person flyttbidrag.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma i maj 2014 haft följande sammansättning:

Johan Norberg	Ordf
Ivi Kuul	Sekr
Mattias Sörvik	Vice ordf
Måniqua Lövegård	Ledamot
Katja Nyström	Ledamot (avgått under året)
Yogesh Kumar	Ledamot
Björn Brolin	Ledamot
Fredrik Blom	Ledamot

Revisorer

På stämman valdes Jonas Landeblad (Grant Thornthorn).

Valberedning

Valberedningen har sedan ordinarie föreningsstämma i maj 2014 haft följande sammansättning:

Susanne Andersson, sammankallande
Rebecka Blomstrand
Christina Werner
Alexander Taskaev, avgått under året
Sandra Åkerman, avgått under året
Idd Alli Pazi

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med fastighetens förvaltning. Under 2014 har styrelse hållit 14 protokollförda styrelsemöten. Föreningen har tecknats av två ledamöter i förening. Utöver styrelsemöten har arbetsmöten hållits för särskilda frågor. Driftsmöten med vår förvaltare har hållits löpande under året.

Händelser under året

Påbörjat renovering av hyresrätter. Styrelsens ledamöter har gått en kostnadsfri grundkurs i styrelsearbete hos Fastighetsägarna. Låsbommar till soprummen har installerats. Öppettiderna för grovsopor har utökats till två dagar i veckan.

Samtliga tvättstugor och tekniska utrymmen är inventerade och vi har påbörjat arbetet med en löpande uppfräschning av maskinpark.

Tagit fram en modell för värmekompensation för låghuset.

Fällt ett större antal träd.

Tecknat avtal med inkassofirman Collector.

Tagit fram en arbetsordning för styrelsen.

Rutin för gemensam molnbaserad datalagring.

Rutin för fakturahantering.

Policy för inköp- och upphandling av varor och tjänster..

Återstart/genomgång av samtliga Vatten/-värmeåtervinningssystem.

Trädgårdsdagar

Ett stort tack till alla boende som deltagit på föreningens trädgårdsdagar och bidragit till att föreningens område ser trevligt ut.

Bostadsrättstillägg

Föreningen har en bostadsrättstilläggsförsäkring tecknad i Folksam för alla medlemmar.

Avgiftshöjningar

Avgiftshöjning på bostadsrätterna med 3%. Hyreshöjning med 1% på låghuset och 1,5% på höghuset.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk förvaltning sköttes av SVEFAB.

Föreningen har av en förre detta borätsägare blivit stämd på 20 miljoner kronor. Domstolen har i sin dom lagt ned stämningen. Beslutet har överklagats. Den ekonomiska skadan hittills är 84 000 kr. Rättsförsäkring ingår i föreningens försäkring.

Föreningens resultat för år 2014 är – 2 459 (-586) Kkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 198 (1 077) Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 739 (491) Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet m m och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens verksamhet genererat ett likviditetsöverskott.

Den positiva resultatutvecklingen har främst sin grund i att föreningens lån har omförhandlats, räntor har minskat jämfört med tidigare år.

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 föreningens avskrivningar ökat med

2 122 Kkr vilket innebär att det bokföringsmässiga resultatet blir sämre.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	-8 565 716
Årets förlust	-2 459 422
	<hr/>
	-11 025 138
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	816 333
I ny räkning överförs	-10 208 805
	<hr/>
	-11 025 138

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

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	16 136 021	16 178 616
Övriga rörelseintäkter	2	71 581	49 892
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		16 207 602	16 228 508
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4	-7 794 957	-7 618 071
Övriga kostnader	5	-1 432 527	-1 556 194
Personalkostnader	6	-387 858	-132 211
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	-3 198 553	-1 077 047
Summa rörelsekostnader		-12 813 895	-10 383 523
Rörelseresultat		3 393 707	5 844 985
Finansiella poster			
Ränteintäkter	8	7 360	33 275
Räntekostnader	9	-5 860 489	-6 464 541
Summa finansiella poster		-5 853 129	-6 431 266
Resultat efter finansiella poster		-2 459 422	-586 281
Resultat före skatt		-2 459 422	-586 281
Årets resultat		-2 459 422	-586 281

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	350 938 566	354 098 774
Inventarier, verktyg och installationer	11	280 055	250 712
Summa materiella anläggningstillgångar		351 218 621	354 349 486
Summa anläggningstillgångar		351 218 621	354 349 486
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		159 454	76 136
Skattefordringar		108 913	13 951
Övriga fordringar		113 925	7 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	227 315	225 784
Summa kortfristiga fordringar		609 607	323 862
Kassa och bank	13	6 489 411	6 922 793
Summa omsättningstillgångar		7 099 018	7 246 655
SUMMA TILLGÅNGAR		358 317 639	361 596 141

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		187 882 951	181 735 451
Underhållsfond		1 878 561	1 062 228
Summa bundet eget kapital		189 761 512	182 797 679
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 565 716	-7 163 103
Årets resultat		-2 459 422	-586 281
Summa fritt eget kapital		-11 025 138	-7 749 384
Summa eget kapital		178 736 374	175 048 295
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15	176 933 522	174 347 692
Övriga långfristiga skulder		-	9 789 034
Summa långfristiga skulder		176 933 522	184 136 726
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		259 509	50 592
Övriga skulder		129 140	11 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 259 094	2 348 978
Summa kortfristiga skulder		2 647 743	2 411 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		358 317 639	361 596 141

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>	237 500 000	237 500 000

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 393 707	5 844 985
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	3 198 553	1 077 047
Erhållna räntor	7 360	33 275
Erlagda räntor	-5 860 489	-6 464 541
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	739 131	490 766
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-83 318	104 989
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-235 302	22 202
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	208 917	-61 927
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	27 706	-238 173
Kassaflöde från den löpande verksamheten	657 134	317 857
Investeringsverksamheten		
Reglering köpeskilling fastighet	-	541 686
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	67 688	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	67 688	541 686
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	6 045 000	-
Amortering av låneskulder	-97 203 204	-194 442
Upptagna lån	90 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 158 204	-194 442
Årets kassaflöde	-433 382	665 101
Likvida medel vid årets början	6 922 793	6 257 692
Likvida medel vid årets slut	6 489 411	6 922 793

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Belopp i kr om inget annat anges.

Inkomstskatt

Sedan 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter till beskattning. Som skattepliktig intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som avser fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter som inte härör från förvaltningen av fastigheten, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 22% på skattepliktig inkomst.

Föreningen har inga utnyttjade underskott från tidigare år som skulle kunnat utnyttjats mot framtida skattepliktiga resultat.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Standardförbättringar; Balkonger	30 år
Standardförbättringar; Värmeväxlare	20 år
Standardförbättringar; Fönster	15 år
Inventarier	10 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 043 460	8 821 935
Hyror, bostäder	6 060 619	6 288 115
Hyror, lokaler	335 313	293 031
Hyror, p-platser/garage	686 729	661 008
Övriga objekt	9 900	114 527
Summa	16 136 021	16 178 616

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Överlåtelseavgifter	44 400	31 073
Övriga intäkter	27 084	18 815
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	97	4
Summa	71 581	49 892

Not 3 Reparationer och underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Bostäder	207 321	554 672
Lokaler	-	12 718
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	66 137	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	58 089	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	11 000	252 383
VA & sanitet, installationer	-	-
Värme, installationer	95 730	-
Ventilation, installationer	4 105	-
El, installationer	1 500	-
Hiss	213 101	173 912

Övriga installationer	-	96 533
Huskropp	-	4 806
P-plats/garage	24 750	-
Vattenskador	254 765	-
Övrigt	307 941	36 623
Summa	1 244 439	1 131 647

Not 4 Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskatt	361 870	359 910
Fastighetsförvaltning	1 646 659	1 360 178
Städning	376 162	311 868
Sotning	-	17 500
OVK	-	79 125
Besiktningkostnader	-	13 975
Bevakningskostnader	32 235	47 759
Snöröjning	94 750	119 450
El och uppvärmning	2 266 089	2 472 557
Vatten och avlopp	917 485	844 505
Avfallshantering	388 069	393 110
Fastighetsförsäkring	226 151	217 632
Kabel-TV	231 876	248 855
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	9 172	-
Summa	6 550 518	6 486 424

Not 5 Övriga kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	77 076	52 146
Programvaror	-	20 986
Resekostnader	-	1 351
Kontorsmateriel och trycksaker	459	7 870
Tele och post	-	4 719
Revision	145 445	144 900
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	1 100	147 000
Övriga riskkostnader	-	60 000
Jurist- och advokatkostnader	144 848	56 063
Bankkostnader	14 198	15 445
Konsultarvoden	549 351	470 915
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 950	5 008
Stämpelskatt	100 375	-
Övriga rörelsekostnader	394 725	569 791
Summa	1 432 527	1 556 194

Not 6 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått. Under 2014 har kostnadsförda styrelsearvoden avsett även arvoden hänförliga till räkenskapsåret 2013 vilket förklarar ökningen innevarande år mot jämförelseåret.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Övriga arvoden	301 800	101 499
Summa	301 800	101 499
Sociala avgifter	86 058	30 712
Summa	387 858	132 211

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	3 160 208	1 043 491
Maskiner och inventarier	38 345	33 556
Summa	3 198 553	1 077 047

Not 8 Ränteintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ränteintäkter likviditetsplaceringar	446	1 703
Övriga ränteintäkter från omsättningstillgångar	6 914	31 572
Summa	7 360	33 275

Not 9 Räntekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	5 858 000	6 463 630
Övriga räntekostnader	2 489	911
Summa	5 860 489	6 464 541

Not 10 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	264 862 265	264 629 277
-Mark	91 915 794	91 915 794
	<u>356 778 059</u>	<u>356 545 071</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Omklassificeringar	-	232 988
	<u>-</u>	<u>232 988</u>
Summa anskaffningsvärden	356 778 059	356 778 059
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 679 285	-1 635 794
	<u>-2 679 285</u>	<u>-1 635 794</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-3 160 208	-1 043 491
	<u>-3 160 208</u>	<u>-1 043 491</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 839 493	-2 679 285
 Restvärde enligt plan vid årets slut	350 938 566	354 098 774
 <i>Varav</i>		
Byggnader	259 022 772	262 182 980
Mark	91 915 794	91 915 794
Totalt taxeringsvärde	272 111 000	272 111 000
<i>Varav byggnader</i>	169 621 000	169 621 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	335 542	335 542
	335 542	335 542
Årets anskaffningar		
-Maskiner och inventarier	67 688	-
	67 688	-
Summa anskaffningsvärden	403 230	335 542
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-84 830	-
-Omklassificeringar	-	-51 274
	-84 830	-51 274
Årets avskrivningar		
-Maskiner och inventarier	-38 345	-33 556
	-38 345	-33 556
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-123 175	-84 830
Restvärde enligt plan vid årets slut	280 055	250 712
-Maskiner och inventarier	176 367	250 712
-Installationer	103 688	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	196 247	186 902
Övriga förutbetalda kostnader	31 068	38 882
	227 315	225 784

Not 13 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Kassa	200	924
Transaktionskonto	3 223 947	3 782 085
Placeringskonto	3 265 264	3 139 784
	6 489 411	6 922 793

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	181 735 451	1 062 228	-7 163 103	-586 281
Förändring av insatskapital	6 147 500			
Disposition enligt föreningsstämma			-586 281	586 281
Avsättning till underhållsfond		816 333	-816 333	
Årets resultat				-2 459 422
Vid årets slut	187 882 951	1 878 561	-8 565 717	-2 459 422

Not 15 Fastighetslån

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetslån	176 933 522	184 136 726
Summa	176 933 522	184 136 726

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	4,53 %	2018-07-18	43 526 842	-	-68 664	43 458 178
Nordea	4,12 %	2015-07-15	43 544 008	-	-68 664	43 475 344
Nordea			43 526 842	-	-43 526 842	-
Nordea			18 750 000	-	-18 750 000	-
Nordea			5 000 000	-	-5 000 000	-
Nordea			8 000 000	-	-8 000 000	-
Nordea			12 000 000	-	-12 000 000	-
Akelius			9 789 034	-	-9 789 034	-
Nordea	1,17 %	2015-09-11	-	10 000 000	-	10 000 000
Nordea	2,01 %	2019-08-21	-	40 000 000	-	40 000 000
Nordea	1,53 %	2017-08-16	-	40 000 000	-	40 000 000
			184 136 726	90 000 000	-97 203 204	176 933 522

	2014-12-31	2013-12-31
Amortering inom 1 år	137 328	205 992
Amortering inom 2 till 5 år	549 312	823 968
Amortering efter 5 år	176 384 210	183 312 758

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	83 294	-
Upplupna räntekostnader	687 839	904 280
Förutbetalda intäkter	851 631	647 669
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	636 330	797 029
	2 259 094	2 348 978

Underskrifter

Stockholm 2015-06-15



Johan Norberg



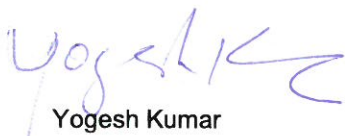
Mattias Sörvik



Ivi Kuul



Måniqa Lövegård



Yogesh Kumar

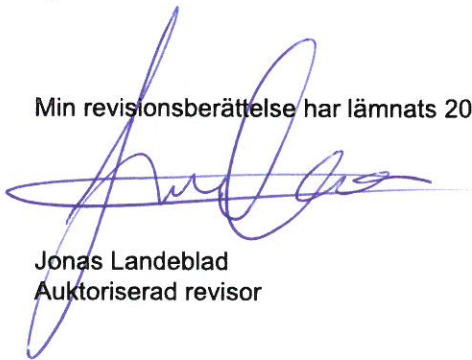


Fredrik Blom



Björn Brolin

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-06-17



Jonas Landeblad
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Flygaren 1
Org.nr. 769621-2351

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flygaren 1 för år 2014.

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 2014 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.

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 Brf Flygaren 1 för år 2014.

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 och föreningens stadgar.

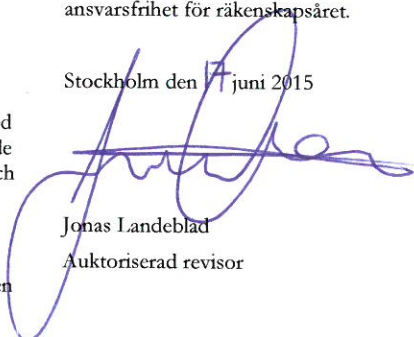
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 17 juni 2015



Jonas Landeblad
Auktoriserad revisor