

BRF FLYGHÖJDEN

Org nr 769616-1756

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2010



Styrelsen för Brf Flyghöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2010 t.o.m. den 31 december 2010, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har förvärvat fastigheten Hangaren 4 den 13 mars 2007 (Hangaren 100, byte av fastighetsbeteckning) i Täby kommun.

Föreningens hus uppfördes av JM AB under 2007-2008. Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i fyra våningar samt en indragen femte våning och en souterrängvåning med totalt 56 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 4 800 m². Föreningen disponerar 20 utomhusparkeringsplatser, 63 garageplatser samt 7 st MC platser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten skall delta i gemensamhetsanläggning avseende dagvatten samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Andelstalen för framtida drift och underhåll är ännu inte fastställd.

Väsentliga servitut

Fastigheten kommer att belastas av servitut alternativt ledningsrätt för ledningar för vatten, spillvatten, tryckspill, el, tele och fiber.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen hade vid ingången av 2010 ett avtal med JM om teknisk förvaltning. Avtalet omfattade fastighetsskötsel och teknisk förvaltning, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning samt hämtning av källsorterade sopor under perioden 1 mars 2008 - 30 juni 2010. Efter upphandling under våren 2010 har föreningen tecknat nya avtal för dessa tjänster.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har sedan 1 jan 2010 avtal med UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB om ekonomisk förvaltning för perioden 1 januari 2010 - 31 december 2010. Avtalet har förlängts för 2011.

Nya väsentliga avtal

Inspecta	Årlig besiktning av hissar och garageport
Kone	Service och underhållsavtal för hissar
SITA	Hämtning av returmateriel
Nicator	Snöröjning
Svealands fastighetsteknik	Teknisk förvaltning, trädgårdsskötsel och trappstädning
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	Revision
KTC	Automatisk driftövervakning och uppföljning

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Föreningen innehar inga kommersiella lokaler, men är momsregistrerad för att kunna erbjuda garageplatser till icke medlemmar.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 8.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 2008 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten har åsatts värdeår 2008. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Årsavgifter

Under år 2010 har årsavgifterna höjts med två procent, genomsnittlig årsavgift var 754 kr/m². Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med två procent och en procent på garage och p-platser fr.o.m. den 1 januari 2011. Ny genomsnittlig årsavgift är 770 kr/m².

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 92 (93) medlemmar.

Under året har 14 (sex) överlåtelser skett.

Verksamhet under året

Inför 2010 stod styrelsen inför flera större aktiviteter. Avtalet om teknisk förvaltning som tecknades vid föreningens bildande upphörde under året likaså löpte garantitiden ut för hissar och garageport. I samband med garantitidens upphörande per 30 juni 2010 gjordes en omfattande garantibesiktning av föreningens fastigheter under året. Dessutom hade det under slutet av 2009 inkommit ett önskemål från flera boende om att få glasa in sina balkonger.

Styrelsen insåg att arbete med upphandling av nya avtal och garantibesiktningar skulle ta för mycket tid i anspråk för att styrelsen skulle mäka med att även driva frågan om balkonginglasning. Lösningen blev att en arbetsgrupp av boende bildades för att driva frågan om balkonginglasning. Innehållande urvalsprocess av leverantörer, upphandling och säkerställande av bygglov. Arbetsgruppen gjorde ett ypperligt arbete med detta och kunde dels vid ett informationsmöte berätta om sina slutsatser och sedan vid årsstämman få ett stämmobeslut för att genomföra upphandling och ansökan om bygglov. Till slutet av sommaren var detta klart och ett avtal var tecknat med Balkongrutan AB om installation av inglasningar till fastställda priser.

I arbetet med att upphandla tekniska förvaltningstjänster sökte föreningen en leverantör som var intresserade av att ta ett helhetsansvar för skötsel av föreningens hus. Valet kom att falla på Svealands fastighetsteknik (Svefab). Vi hade initialt vissa inkörningsproblem med deras underleverantörer, men är nu övertygade om att dessa problem nu skall vara lösta.

Garantibesiktningen av våra hus har gått över all förväntan, inga allvarliga fel har upptäckts och de fel som uppmärksammats har JM normalt åtgärdat omedelbart. Några saker kvarstår dock, dels åtgärder i trädgård och en tätning av betongytorna i garaget. Detta kommer att kräva att garaget töms under en vecka, varför vi har bett om att åtgärden skall utföras i juni.

- Mars
" Tecknat avtal med Inspecta om besiktning av hissar och garageport.
- April
" Stämmobeslut om godkännande av och upphandling av balkonginglasning för de lägenhetsinnehavare som så önskade.
- Maj
" Tecknat avtal med Kone Ab om Service och underhåll av hissar
" Städning av tomten
" Beställning av sopning av föreningens garage
- Juni
" Garantibesiktning av föreningens hus
" Tecknat avtal med SITA om utökad hämtning av returmateriel
" Tecknat avtal med Svealands fastighetsteknik AB (Svefab) om Fastighetsskötsel,
" teknisk förvaltning, service av garageport, trädgårdsskötsel och trappstäd. För detta uppdrag
" anlitar Svefab underleverantörer, Eko Mark och Miljö (trädgård) och Städab Uppsala trappstäd)"
" Erhålligt bygglov för balkonginglasning
" Tecknat ramavtal med Balkongrutan AB för leverans av balkonginglasning
- Juli
" Uppstart av utökad hämtning av restmateriel och därmed justering av hushållssopsvolym
- Augusti
" Tecknat avtal med Nicator AB om snöröjning
- Oktober
" Byte av tilluftsfilter i samtliga lägenheter
- December
" Tecknat avtal med KTC om automatisk driftsövervakning och uppföljning av föreningens
undercentraler
" Efterbesiktning av garantiåtgärder.
" Uppmärkning av lägenheter i enlighet med nya myndighetsbestämmelser
" Fått energideklaration upprättad

Planerad verksamhet för kommande året

Under 2011 planerar styrelsen för följande aktiviteter:

- " Uppföljning av återstående garantiåtgärder
- " Upphandling av fastighetsförsäkring
- " Omsättning av ett av föreningens lån

Vidare kommer styrelsen tillsammans med våra grannföreningar i Hägernässtrand fortsätta samarbetet för att försöka bedriva gemensamma upphandlingar och i övrigt tillvarata de boendes i Hägernässtrands intressen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 april 2010 haft följande sammansättning:

Anders Hellsten	Ledamot	Ordförande
Gustaf Graah-Hagelbäck	Ledamot	Vice ordförande
Leila Aghababa	Ledamot	
Bo Jonasson	Ledamot	
Maj Gustavsson	Ledamot	
Bengt Wessman	Suppleant	
Anders Sundin	Suppleant	

Vid stämman omvaldes samtliga ledamöter och suppleanter.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit elva (elva) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Ella Bladh

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Axel Törnlov Sammankallande
David Öhman

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 mars 2007.

Nyckeltal

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Bokfört värde för fastigheten per m ² bostadsyta kr	40 203	40 239
Lån per m ² bostadsyta	11 026	11 042
Genomsnittlig skuldränta %	4,46	4,69
Fastighetens belåningsgrad %	27,43	27,44

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsarea för föreningens hus. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande resultat:

balanserat resultat	- 161 951
årets resultat	39 029
	- 122 922
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	120 000
i ny räkning överföres	-242 922
	- 122 922

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

		100101	090101
RESULTATRÄKNING	NOT	-101231	-091231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		3 624 180	3 546 240
Hysesintäkter garage, p-platser	1	677 197	645 279
Övriga intäkter		1	1 949
Summa intäkter		4 301 378	4 193 468
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-420 456	-326 932
Taxebundna kostnader	3	-994 852	-960 595
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-37 774	-37 638
Kabel-TV		-51 730	-52 695
Fastighetsskatt		-38 480	-23 670
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 543 292	-1 401 530
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader	4	-10 339	-3 204
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	5	-61 943	-58 831
Revisionsarvode		-31 125	-25 000
Arvode för ekonomisk förvaltning		-72 969	-100 000
Övriga externa kostnader		-6 188	0
Summa övriga externa kostnader		-182 564	-187 035
Avskrivningar	6	-176 480	-160 437
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 399 042	2 444 466
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		2 649	1 796
Räntekostnader och liknande resultatposter		-372	0
Räntekostnader för fastighetslån		-2 362 290	-2 484 367
Summa resultat från finansiella investeringar		-2 360 013	-2 482 571
RESULTAT FÖRE SKATT		39 029	-38 105
Skatt		0	-405
ÅRETS RESULTAT		39 029	-38 510

B

BALANSRÄKNING NOT 101231 091231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	192 972 404	193 148 884
Summa materiella anläggningstillgångar		192 972 404	193 148 884

Summa anläggningstillgångar		192 972 404	193 148 884
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordran Entreprenören		0	6 000
Skattefordringar		26 905	206 282
Övriga fordringar		14 075	330
Avräkningskonto förvaltare		670 486	428 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	39 816	39 594
Summa kortfristiga fordringar		751 282	681 201

Kassa och bank

Bank		313 147	307 282
Summa kassa och bank		313 147	307 282

Summa omsättningstillgångar		1 064 429	988 483
------------------------------------	--	------------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		194 036 833	194 137 367
-------------------------	--	--------------------	--------------------

B

BALANSRÄKNING

NOT

101231

091231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

8

Bundet eget kapital

Föreningens fond för yttre underhåll

180 000

60 000

Inbetalda insatser

56 124 000

56 124 000

Upplåtelseavgifter

84 151 000

84 151 000

Summa bundet eget kapital

140 455 000

140 335 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-161 951

-3 441

Årets resultat

39 029

-38 510

Summa fritt eget kapital

-122 922

-41 951

Summa eget kapital

140 332 078

140 293 049

Långfristiga skulder

9

Fastighetslån

52 887 711

52 923 000

Summa långfristiga skulder

52 887 711

52 923 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

9

35 400

79 650

Leverantörsskulder

144 194

85 034

Skatteskulder

64 963

230 301

Momsskuld

7 112

2 930

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

565 375

523 403

Summa kortfristiga skulder

817 044

921 318

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

194 036 833

194 137 367

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

53 100 000

53 100 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

8

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Årets avskrivningar uppgår till 176 480 kronor (160 437 kronor). Planerad avskrivning för byggnad för 2011 uppgår till 192 524 kronor.

Föreningens fastighet har under 2009 åsatts värdeår 2008 och därmed erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för fördelning av posterna byggnad respektive mark i balansräkningen.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt likvida medel på klientmedelskonto hos UBC.

①

NOTER

1 Hyresintäkter garage, p-platser

	2010	2009
Hysesintäkt	668 626	649 396
Parkeringsintäkter	75 924	75 007
Outhyrda garage	-67 353	-79 124
	677 197	645 279

2 Fastighetsskötsel

	2010	2009
Fastighetsskötsel	253 750	260 000
Städning	8 513	18 600
Trädgårdsskötsel	4 464	0
Mindre reparationer	15 294	28 543
Förbrukningsinventarier	19 258	4 670
Förbrukningsmaterial	2 348	5 126
Snöröjning	63 201	0
Städning utöver avtal	8 425	9 993
Reparationer hiss	5 455	0
Hiss, besiktning	4 350	0
Hiss, serviceavtal	9 300	0
Reparationer ventila	26 098	0
	420 456	326 932

3 Taxebundna kostnader

	2010	2009
El	158 847	141 732
Uppvärmning	675 609	600 480
Vatten	94 505	156 089
Sophämtning	65 891	62 294
	994 852	960 595

4 Administrationskostnader

	2010	2009
Telefon & porto	4 509	185
IT-kostnader	426	150
Bankkostnader	660	0
Övr främmande tjänst	3 144	1 840
Föreningsavgifter	1 600	0
Förseningsavg ej avd	0	100
Övr administrationsk	0	929
	10 339	3 204

5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2010	2009
Styrelsearvode	49 994	45 033
Arvode valberedning	0	800
Sociala kostnader	11 949	12 998
	61 943	58 831

6 Byggnader och mark

	101231	091231
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	160 496 270	119 358 000
Omklassificeringar	0	41 138 270
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	160 496 270	160 496 270
Akkumulerade avskrivningar		
	101231	091231
Ingående avskrivningar	-220 116	-59 679
Årets avskrivningar	-176 480	-160 437
Utgående ackumulerade avskrivningar	-396 596	-220 116
Akkumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	32 872 730	74 011 000
Omklassificeringar	0	-41 138 270
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	32 872 730	32 872 730
Bokfört värde byggnader och mark	192 972 404	193 148 884
Taxeringsvärden byggnader	55 848 000	62 367 000
Taxeringsvärden mark	12 600 000	12 600 000
	68 448 000	74 967 000

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	101231	091231
Förutbetalda försäkringspremier	6 290	6 324
Förutbetald kabel-TV	12 222	12 620
Förutbetald ekonomisk förvaltning	21 094	19 687
Förutbetald porto och bank avgift	0	963
Telia	210	0
	39 816	39 594

8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	56 124 000	84 151 000	60 000	-3 441	-38 510
Disposition av före- gående års resultat			120 000	-158 510	38 510
Årets resultat					39 029
Belopp vid årets utgång	56 124 000	84 151 000	180 000	-161 951	39 029

9 Långfristiga skulder

	101231	091231
1. Stadshypotek, ränta 4,92 %, bundet till 2011-06-30	17 655 750	17 673 450
2. Stadshypotek, ränta 3,46 %, bundet till 2012-06-30	17 611 611	17 655 750
3. Stadshypotek, ränta 5,00 %, bundet till 2013-06-30	17 655 750	17 673 450
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-35 400	-79 650
	52 887 711	52 923 000

B

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	101231	091231
Upplupna styrelsearvoden	33 333	33 333
Upplupna revisionsarvoden	28 000	25 000
Upplupna sociala kostnader	10 473	10 473
Interimsskulder	149 809	87 357
Förskottsbetalda intäkter	903	0
Förskottsbetalda årsavgifter	342 857	367 241
	565 375	523 404

Stockholm den 28 mars 2011
Brf Flyghöjden



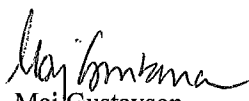
Anders Hellsten
Ordförande



Gustaf Graah-Hagelbäck
Vice ordförande



Leila Aghababa
Ledamot



Maj Gustavson
Ledamot



Bo Jonasson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2011.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Flyghöjden

Org nr 769616-1756

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Flyghöjden för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 30 mars 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ella B', is written over the printed name.

Ella Bladh
Auktoriserad revisor