

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Flygaren 1

Org.nr 769621-2351



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Tilläggsupplysningar	12
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 209 (204) upplåtna med bostadsrätt och 71 (76) 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 Trygg-Hansa.

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
Tvättstugor	2014-2015
Föreningslokal (målning invändigt)	2015
Yttertak, ex. byte spruckna plattor	2014-2015
Utebelysning skogsstig	2016
Gästlägenhet	2016
Upprustning föreningslokal	2016

Planerad åtgärd	År
Hissar	2016-
Utöka antal parkeringsplatser	2016-
Tvättstugor (fortlöpande arbete)	2016-
Uteplatser	2016
Nytt förbättrat nyckelsystem	2017
Vattenskadehantering	2017
Översyn utemiljö	2017
Upprustning entréer	2018

Fastighetsförvaltning

Föreningen avslutade sitt avtal med SVEFAB som fastighetsförvaltare 2015-12-31. Ny fastighetsförvaltare för 2016 är FSS.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-09-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-09-10.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 262 (261) medlemmar. Under året har 23 (39) överlåtelse skett och 5 (4) upplåtelse av hyresrätter.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma i juni 2015 haft följande sammansättning:

Björn Brolin	Ordf
Måniqa Lövegård	Sekreterare
Benny Odervång	Vice Ordf
Mattias Sörvik	Ledamot
Yogesh Kumar	Ledamot
Emma Lundmark	Ledamot
Rebecka Blomstrand	Ledamot

Revisorer

På extra föreningsstämma 2016-02-29 valdes firma Grant Thornthorn, revisor Per Lundfors.

Valberedning

Valberedningen har sedan ordinarie föreningsstämma i juni 2015 haft följande sammansättning:

Susanne Andersson	Sammanställande
Christina Werner	

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med fastighetens förvaltning. Under 2015 har styrelse hållit 13 protokollförda styrelsemöten. Föreningen har tecknats av två ledamöter i föreningen. Utöver styrelsemöten har arbetsmöten hållits för särskilda frågor. Driftmöten med vår förvaltare har hållits löpande under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter räkenskapsårets utgång

Renovering av hyresrätter (detta är ett löpande arbete).

Fortsatt arbete med att uppgradera maskinparken i tvättstugorna då de har ett betydande renoveringsbehov.

Fällt ett större antal träd.

Upphandling av nytt försäkringsbolag.

Planeringsarbete av hissbyte.

Amorterat av på lånen.

Föreningen har upplåtit 5 st lägenheter.

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 Trygg-Hansa för alla medlemmar från 2015-11-01.

Årsavgifter och hyror

Avgiftshöjningar på hyresrätterna genomfördes med 1% från 2015-01-01. Inga avgiftshöjningar på bostadsrätter under 2015.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk förvaltning har skötts av Bredablick som tog över efter SVEFAB 2015-07-01.

År 2014 blev föreningen stämd på 20 miljoner kronor av en före detta bostadsrättsägare. Tingsrätten lade i sin dom ned stämningen. Detta överklagades till Hovrätten som i sin tur avslag resningsansökan. Styrelsen anser ärendet avslutat. Föreningen har, utöver kostnader för juridiskt biträde, inte lidit någon ekonomisk skada.

Föreningens resultat för år 2015 är -385 tkr (-2 459 tkr).

I resultatet ingår avskrivningar med 3 202 tkr (3 198 tkr). Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 817 tkr (739 tkr). 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.

Resultat och ställning (tkr)

	2015	2014	2013
Nettoomsättning	16 187	16 136	16 178
Resultat efter finansielle poster	- 385	-2 459	-586
Soliditet (%)	52	50	48
Årsavgift per kvm	657	650	634
Driftskostnad per kvm	345	343	345
Lån per kvm	8 829	9 255	9 632

PL

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	-11 841 472
Årets förlust	-384 784
Till yttre fond avsätts	- 816 333
	<hr/>
	-13 042 589 <i>PL</i>
Styrelsen föreslår att	
I ny räkning överförs	
	<hr/>
	-13 042 589
	-13 042 589 <i>PL</i>

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

PL

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.

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.

Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns 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 föreningen 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 har inbetalt en insats. Föreningens egna kapital består därför främst 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 och upplåtelseavgifter. 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 eller är möjliga att låna – 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.

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).

Kassaflöde

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I tilläggsupplysningarna visas flödet för hela året. Kassaflödet 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.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	16 187 972	16 136 021
Övriga rörelseintäkter	2	276 827	71 581
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		16 464 799	16 207 602
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4	-8 267 041	-7 794 957
Övriga externa kostnader	5	-434 624	-1 432 527
Personalkostnader	6	-404 948	-387 858
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-3 202 375	-3 198 553
Summa rörelsekostnader		-12 308 988	-12 813 895
Rörelseresultat		4 155 811	3 393 707
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	26 891	7 360
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-4 567 486	-5 860 489
Summa finansiella poster		-4 540 595	-5 853 129
Resultat efter finansiella poster		-384 784	-2 459 422
Årets resultat		-384 784	-2 459 422

PL

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	347 774 819	350 938 566
Inventarier, verktyg och installationer	11	241 427	280 055
Summa materiella anläggningstillgångar		348 016 246	351 218 621
Summa anläggningstillgångar		348 016 246	351 218 621
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		67 944	159 454
Övriga fordringar		244 042	222 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	200 860	227 315
Summa kortfristiga fordringar		512 846	609 607
Kassa och bank	13,14	10 489 858	6 489 411
Summa omsättningstillgångar		11 002 704	7 099 018
SUMMA TILLGÅNGAR		359 018 950	358 317 639

PL

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		197 187 951	187 882 951
Fond för yttre underhåll		2 694 894	1 878 561
Summa bundet eget kapital		<u>199 882 845</u>	<u>189 761 512</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 841 472	-8 565 716
Årets resultat		-384 784	-2 459 422
Summa fritt eget kapital		<u>-12 226 256</u>	<u>-11 025 138</u>
Summa eget kapital		<u>187 656 589</u>	<u>178 736 374</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	16,17	168 789 514	176 933 522
Summa långfristiga skulder		<u>168 789 514</u>	<u>176 933 522</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		828 496	259 509
Övriga skulder		148 949	129 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 595 402	2 259 094
Summa kortfristiga skulder		<u>2 572 847</u>	<u>2 647 743</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>359 018 950</u>	<u>358 317 639</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>	<u>180 000 000</u>	<u>237 500 000</u>
Summa ställda säkerheter	180 000 000	237 500 000

PL

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr om inget annat anges.

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.

pl

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

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 142 257	9 043 460
Hyror, bostäder	6 044 975	6 049 285
Hyror, lokaler	363 130	335 313
Hyror, p-platser/garage	621 621	686 729
Övriga objekt	15 989	21 234
Summa	16 187 972	16 136 021

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Överlåtelseavgifter	15 574	44 400
Övriga intäkter	116 809	27 084
Försäkringsersättningar	144 246	-
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	198	97
Summa	276 827	71 581

Not 3 Reparationer och underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Bostäder	264 057	207 321
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	231 384	66 137
Armaturer, gemensamma utrymmen	29 936	
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	11 841	58 089
Övrigt, gemensamma utrymmen	46 071	11 000
VA & sanitet, installationer	160 594	-
Värme, installationer	81 030	95 730
Ventilation, installationer	26 022	4 105
El, installationer	25 134	1 500

PL

Tele/TV/porttelefon, installationer	125	-
Hiss	201 958	213 101
Huskropp	50 645	-
Markytor	80 197	24 750
P-platser/garage	6 952	-
Vattenskador	389 396	254 765
Klottersanering	70 316	-
Övrigt	-	307 941
Summa	1 675 658	1 244 439

Not 4 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskatt	326 431	361 870
Fastighetsförvaltning	1 676 826	1 646 659
Städning	305 876	376 162
OVK	18 750	-
Besiktningkostnader	21 668	-
Bevakningskostnader	15 163	32 235
Gångbanerenhållning	14 965	-
Snöröjning	139 706	94 750
Serviceavtal	31 288	-
Förbrukningsinventarier	6 527	-
Förbrukningsmaterial	24 577	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	9 107	-
El	1 738 805	2 266 089
Vatten och avlopp	1 269 935	917 485
Avfallshantering	498 114	388 069
Fastighetsförsäkring	228 709	226 151
Hyressättningsavgift	10 425	-
Kabel-TV	243 690	231 876
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	10 821	9 172
Summa	6 591 383	6 550 518

Not 5 Övriga kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	18 245	77 076
Kostnader för transportmedel	433	-
Resekostnader	140	-
Kontorsmateriel och trycksaker	-	459
Tele och post	143	-
Revision	29 848	145 445
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	83	1 100
Befarade förluster på andra kundfordringar	76 136	-
Jurist- och advokatkostnader	91 350	144 848
Bankkostnader	12 321	14 198
Konsultarvoden	22 602	549 351
Stämpelskatt	-	100 375
Övriga externa tjänster	156 751	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 950	4 950
Övriga externa kostnader	21 622	394 725
Summa	434 624	1 432 527

PL

Not 6 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvoden	313 759	301 800
Summa	313 759	301 800
Sociala avgifter	91 189	86 058
Summa	404 948	387 858

Av totala kostnader för arvoden om 313 759 kr avser 225 000 kr 2015 och 88 759 kr 2014.

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	3 163 747	3 160 208
Maskiner och inventarier	38 628	38 345
Summa	3 202 375	3 198 553

Not 8 Ränteintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter likviditetsplaceringar	285	446
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	748	-
Ränteintäkter, skattekonto	561	-
Övriga ränteintäkter från omsättningstillgångar	25 297	6 914
Summa	26 891	7 360

Not 9 Räntekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	4 555 119	5 858 000
Övriga räntekostnader	12 367	2 489
Summa	4 567 486	5 860 489

PL

Not 10 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	264 862 265	264 862 265
-Mark	91 915 794	91 915 794
	<u>356 778 059</u>	<u>356 778 059</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>356 778 059</u>	<u>356 778 059</u>
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 839 493	-2 679 285
	<u>-5 839 493</u>	<u>-2 679 285</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-3 163 747	-3 160 208
	<u>-3 163 747</u>	<u>-3 160 208</u>
	<u>-9 003 240</u>	<u>-5 839 493</u>
 Restvärde enligt plan vid årets slut	347 774 819	350 938 566
 <i>Varav</i>		
Byggnader	255 859 025	259 022 772
Mark	91 915 794	91 915 794
 Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	272 111 000	272 111 000
<i>Varav byggnader</i>	169 621 000	169 621 000

PL

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	403 230	335 542
	<u>403 230</u>	<u>335 542</u>
Årets anskaffningar		
-Maskiner och inventarier	-	67 688
	<u>-</u>	<u>67 688</u>
Summa anskaffningsvärden	403 230	403 230
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-123 175	-84 830
	<u>-123 175</u>	<u>-84 830</u>
Årets avskrivningar		
-Maskiner och inventarier	-38 628	-38 345
	<u>-38 628</u>	<u>-38 345</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-161 803	-123 175
Restvärde enligt plan vid årets slut	241 427	280 055
-Maskiner och inventarier	154 119	142 712
-Installationer	87 308	103 688

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	162 311	196 247
Övriga förutbetalda kostnader	38 549	31 068
	<u>200 860</u>	<u>227 315</u>

Not 13 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Kassa	200	200
Transaktionskonto, Handelsbanken	6 956 688	3 223 947
Transaktionskonto	35 267	-
Placeringskonto	3 497 703	3 265 264
	<u>10 489 858</u>	<u>6 489 411</u>

PL

Not 14 Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelsens intäkter inkl. finansiella intäkter	16 491 689	16 214 962
Reparations- och underhållskostnader	-1 607 667	-1 244 439
Övriga rörelsekostnader exkl. avskrivningar (1)	-7 498 946	-8 370 903
Finansiella kostnader (2)	-4 567 486	-5 860 489
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (3)	96 761	-318 620
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (4)	-74 896	236 623
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 839 455	657 134
Investerings- och finansieringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		67 688
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	9 305 000	6 045 000
Upptagna lån	45 400 000	90 000 000
Amortering av låneskulder	-53 544 008	-97 203 204
Kassaflöde från investerings- och finansieringsverksamheten	1 160 992	-1 090 516
Årets kassaflöde	4 000 447	-433 382
Likvida medel vid årets början	6 489 411	6 922 793
Likvida medel vid årets slut	10 489 858	6 489 411

(1) Årets avskrivningar exkluderas från övriga rörelsekostnader då avskrivningar inte är en kassaflödespåverkande kostnadspost.

(2) Finansiella kostnader inkluderar årets totala räntekostnader samt eventuella övriga finansiella kostnader.

(3) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(4) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 15 Eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	181 722 506	6 160 445	1 878 561	-8 565 717	-2 459 422
Förändring av insatskapital	4 328 660	4 976 340			
Disposition enligt föreningsstämma				-2 459 422	2 459 422
Avsättning till underhållsfond			816 333	-816 333	
Årets resultat					-384 784
Vid årets slut	186 051 166	11 136 785	2 694 894	-11 841 472	-384 784

Not 16 Förfall fastighetslån

	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	68 664	68 664
Förfaller senare än fem år från balansdagen	168 720 850	176 864 858
	168 789 514	176 933 522

PL

Not 17 Fastighetslån

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetslån	168 789 514	176 933 522
Summa	168 789 514	176 933 522

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	4,53 %	2018-07-18	43 458 178	-	-68 664	43 389 514
Nordea		Löst	43 475 344	-	-43 475 344	-
Nordea		Löst	10 000 000	-	-10 000 000	-
Nordea	1,53 %	2017-08-16	40 000 000	-	-	40 000 000
Nordea	2,01 %	2019-08-21	40 000 000	-	-	40 000 000
Nordea	0,24 %	2016-09-14	-	45 400 000	-	45 400 000
			<u>176 933 522</u>	<u>45 400 000</u>	<u>-53 544 008</u>	<u>168 789 514</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	135 363	83 294
Upplupna räntekostnader	307 946	687 839
Förutbetalda intäkter	802 457	851 631
Upplupna revisionsarvoden	20 000	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	329 636	636 330
	<u>1 595 402</u>	<u>2 259 094</u>

PL

Underskrifter

Stockholm 2016 - 05 - 25



Björn Brolin



Måniqua Lövegård



Mattias Sörvik



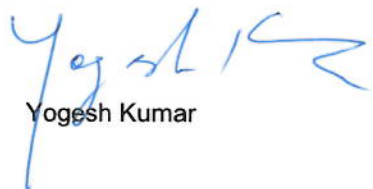
Emma Lundmark



Benny Odervång



Rebecka Blomstrand



Yogesh Kumar

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-26



Grant Thornton
Per Lundfors
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 2015.

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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

PL

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 2015.

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 revisions sed 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 ersättningsskyldig 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 våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 26 maj 2016

Grant Thornton Sweden AB



Per Lundfors
Auktoriserad revisor