Årsredovisning

2011-01-01 - 2011-12-31
Brf Flygaren1

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet/er
Byggnad
Föreningen förvärvade 2010-10-06 fastigheten Flygaren 1 i Täby kommun.

Föreningens fastighet består av 16 flerbostadshus på adress Flygkårsvägen 3,7,9,11,13,15,17,19,21,23,25,27 A-D, 29 A-D, 31 A-D, 33 A-D, 35 A-D, 37 A-D, 39 A-D, 41A-D, 43 A-D, 45 A-D, 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 58 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till garage.

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

Av dessa lägenheter är 189 (171) upplåtna med bostadsrätt och 91 (109) med hyresrätt.

Föreningen har en uthyrd och en outhyrd lokal.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är Täby kommun.

Försäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Fastighetens tekniska status
Föreningen kommer att följa en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig 30 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Genomförd åtgärd	År
Bergvärmeinstallation	2010-2011
Stamspolning	2011

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 12 911 Kkr för den närmaste 5-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxerings-värdet på fastigheten. / alt. i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad(Kkr)
Entréportar	2012	372
Elkraftsystem	2013	1 260
Balkonger	2014	1 170
Garage	2014	570
Luftbehandlingsystem	2014	846
Utomhusbelysning	2014	600
Fönster/Fönsterdörrar	2016	10 230

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

Föreningsfrågor
Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-09-29.

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2011-10-14.

Organisationsanslutning
Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemmar och hyresgäster
Föreningen hade vid årets slut 264 medlemmar. Under året har 56 (4) överlåtelser skett och 18 (171) upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 91 (109) bostadshyresgäster.

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

Styrelsen
Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2011-06-14 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Azadeh Kashani	ledamot/Ordf.
Susanne Näslund	ledamot/Sekr.
Merdan Yidirim	ledamot/Kassör
Tony Bardach	ledamot
Sylvain Rodriguez	ledamot
Martha Svedin Andersson	ledamot
Johan Vikström	ledamot
Nasser Akbari	suppleant
Neil Shelley	suppleant

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma, 2011-09-20 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Susanna Eberstam Agg	ledamot/Ordf.
Kerstin Öhman	ledamot/Sekr.
Merdan Yidirim	ledamot/Kassör
Camilla Spetz	ledamot
Fransisca Hallberg	ledamot
Martha Svedin Andersson	ledamot
Anette Sundén	suppleant
Nataly Santibanez	suppleant

Susanna Eberstam Agg och Camilla Spetz har avgått under hösten/vintern.

Revisor
Torbjörn Larsson, KPMG AB Revisionsbyrå

Valberedning
Valberedningen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2011-06-14 haft följande sammansättning:

Camilla Törnberg, sammankallande
Kalle Hansson
Lennart Leo

Valberedningen har sedan extra föreningsstämma, 2011-09-20 haft följande sammansättning:

Pierre Wedemo, sammankallande
Idd Alli Pazi
Priscilla Cerpa Valencia

Styrelsesammanträden
Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året
- Färdigställandet av värmesystemet. I maj 2011 färdigställdes föreningens nya värmesystem, tre månader senare än planerat. Projektet kantades av mycket tidsåtgång från styrelsens sida, både vad gäller konflikter med upphandlare/ entreprenör samt själva projektets genomförande.
- Uthyrningen av cykelrum kom igång under november 2011. Stort intresse finns för att få en plats.
- Arbete med garage. Föreningen har 58 garageplatser. Styrelsen har under året jobbat med inventeringen av alla garage. Idag finns en uppdaterad lista på lediga garage som finns för uthyrning
- Arbete med förråd. En inventering av alla förråd som finns i föreningen är gjord. I samband med detta uppdagades det att vissa boende har fler än ett förråd samtidigt som andra inte har något.
- Försäljningen av lägenheter. Under året tecknades avtal med Husman Hagberg att vara den mäklare som ansvar för försäljning av föreningens tomma lägenheter.
- Postboxar har installerats. Det har visat sig att det finns vissa brister i detta som att andra kan plocka post ur lådan. Vi kan idag inte byta tillbaka eftersom posten ändrat sina rutiner för utdelning.
- Stamspolning utförd. Slutet av 2011 utfördes en stamspolning då vi har haft problem med stopp i avloppsstammarna. Problem med att

komma in i alla lägenheter gjorde att styrelsen fick skicka ut anmodan till ett flertal boende innan stamspolningen kunde fullföljas i alla portar.

- Trädgårdsdag. I oktober hade vi en trädgårdsdag. Det planterades lökar, avverkades träd vid parkeringarna och röjdes sly. Många boende, ca 30 st, hade hörsammat kallelsen till denna dag, vilket var jätteroligt. Föreningen bjöd på korv och fika.
- Öppet hus. Föreningen har haft en öppet hus dag under 2011. Där fick medlemmar och hyresgäster chans att ställa frågor till styrelsen. Villa Värmeteknik (entreprenör nya värmesystemet) fanns på plats för att svara på frågor.
- Grovsopor/containrar har varit ett stort problem under året. Beslut togs om att stänga grovsoprummen 1/1-2012.
- Tvättstugor. Det finns 12 st tvättstugor i fastigheten. Vissa maskiner som har haft återkommande driftstörningar har bytts ut eftersom det inte bedömts lönsamt att reparera dem.
- Föreningslokalen har varit uthyrd vid 58 tillfällen. Även externa har fått hyra för 800 kr. Detta har skett vid tre tillfällen.
- Brandvarnare är installerade i alla hyresgästers lägenheter.
- I december togs beslut om att åtgärda undertak i alla entréportar, vilket ska vara klart i början av 2012.

Framtida utveckling

- Höjda garagehyror . Föreningens garage behöver underhållas, bl.a. behöver taken bytas ut, därför kommer också avgiften för dessa att höjas i framtiden från 410 kr till 550 kr.
- Nya brevlådor till låghusen ska införskaffas under 2012. Styrelsen planerar även att se över en annan sort brevlådor i höghusen.
- Nya kontrakt kommer att skrivas med hyresgästerna under 2012. En hyreshöjning med 2,5 % från 2012-01-01.
- Arbetet med inventeringen av förråd fortsätter med målet att alla ska få ett förråd.
- Tvättstugor. Precis som under 2011 kommer de maskiner som har åtkommande driftstörningar bytas ut.
- Arbetet med att byta ut innertak i alla portar slutförs i februari 2012.
- Parkeringarna. Styrelsen planerar att skicka ut en enkätförfrågan om intresse för att få en enskild parkeringsplats. Därmed hoppas vi också få en lösning med de skrotbilar som finns på parkeringen.
- Entréportarna ska bytas ut i höghusen och i samband med detta byts även porttavlorna.
- Styrelsen planerar att ha "öppet hus" i föreningslokalen en kväll i veckan, där boende kan ventilera tankar eller bara träffas och fika.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2011 är - 2.566 Kkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 624 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet - 1.924 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens verksamhet genererat ett likviditetsunderskott på 1.924 Kkr.

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

Ser man till föreningens ekonomi är det ett antal kostnadsposter som är väldigt höga under år 2011. Man har bl.a. drygt 1,3 Mkr i olika reparations- och underhållskostnader och ca 650 Kkr i advokat- och konsultkostnader. Vidare har man haft kostnader för ekonomisk och administrativ förvaltning samt revision om ca 850 Kkr och ca hälften av detta är hänförligt till extraordinära åtgärder under föreningens första tid.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	- 1.023.454
Årets förlust	- 2.566.024
	- 3.589.478
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	531.114
I ny räkning överföres	- 4.120.592
	- 3.589.478

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 förskottsinbetalda 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	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	14 788 016	3 640 450
Övriga rörelseintäkter		269	1 000
		14 788 285	3 641 450
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-7 123 307	-1 619 389
Fastighetsförsäkring		-106 796	-19 968
Fastighetsskatt		-394 944	0
Fastighetsadministration	3	-2 138 136	-1 098 955
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-623 625	-46 309
		-10 386 808	-2 784 621
Rörelseresultat		4 401 477	856 829
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		64 815	4 750
Räntekostnader		-7 032 316	-1 885 033
		-6 967 501	-1 880 283
Resultat efter finansiella poster		-2 566 024	-1 023 454
Årets resultat		**-2 566 024**	**-1 023 454**

BALANSRÄKNING	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	355 896 105	321 585 900
Inventarier	5	215 194	32 475
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	15 941 952
		356 111 299	337 560 327
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		0	100 000
		0	100 000
Summa anläggningstillgångar		356 111 299	337 660 327
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		148 798	76 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	247 644	179 996
		396 442	256 615
Kassa och bank		7 727 130	12 000 520
Summa omsättningstillgångar		8 123 572	12 257 135
SUMMA TILLGÅNGAR		**364 234 871**	**349 917 462**

BALANSRÄKNING	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		170 185 451	151 846 225
		170 185 451	151 846 225
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 023 454	0
Årets resultat		-2 566 024	-1 023 454
		-3 589 478	-1 023 454
Summa eget kapital		166 595 973	150 822 771
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut m.m.		194 676 543	192 259 676
Summa långfristiga skulder		194 676 543	192 259 676
Kortfristiga skulder			
Kortfristigdel av långfristiga skulder		205 992	205 992
Leverantörsskulder		325 606	282 511
Aktuell skatteskuld		35 904	0
Övriga skulder		174 433	2 612 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	2 220 420	3 734 428
Summa kortfristiga skulder		2 962 355	6 835 015
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**364 234 871**	**349 917 462**
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	0
Sökta säkerheter, ej registrerade		0	212 500 000
		237 500 000	212 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		4 401 477	856 829
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		623 625	46 309
Erhållen ränta mm		64 815	4 750
Erlagd ränta		-7 032 316	-1 885 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 942 399	-977 145
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-72 179	-76 619
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-31 744	-179 996
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		43 095	282 511
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-3 951 659	6 346 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-5 954 886	5 395 263
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		-18 970 910	-321 632 209
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar		-203 687	-32 475
Förvärv av pågående nyanläggningar		0	-15 941 952
Förvärv av dotterbolag		0	-100 000
Försäljning av dotterbolag		100 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-19 074 597	-337 706 636
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		18 339 226	151 846 225
Upptagna långfristiga lån		20 000 000	192 259 676
Ändring kortfristiga finansiella skulder		0	205 992
Amortering långfristiga lån		-17 583 133	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		20 756 093	344 311 893
Förändring av likvida medel		-4 273 390	12 000 520
Likvida medel vid årets början		12 000 520	0
Likvida medel vid årets slut		**7 727 130**	**12 000 520**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Personal
Föreningen har inte haft några anställda.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	**Årsavgifter och hyresintäkter**	**2011**	**2010**
	Årsavgifter bostäder	7 713 854	1 115 079
	Hyresintäkter bostäder	6 510 705	2 439 751
	Hyresintäkter lokaler	244 716	40 120
	Hyresintäkter p-plats	5 820	420
	Hyresintäkter förråd	4 800	800
	Hyresintäkter garage	246 000	44 280
	Övriga intäkter	62 121	0
		14 788 016	3 640 450

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftskostnader	2011	2010
	Fastighetsskötsel	637 500	117 143
	Städ	231 500	46 428
	Snöröjning/sandning	222 845	186 250
	Rep och UH bostad/lokaler	345 595	27 320
	Mark/trädgårdsskötsel	57 479	98 556
	El och uppvärmning	2 731 201	721 239
	Vatten	830 684	224 914
	Sophämtning/grovsopor	501 171	95 246
	Förbrukn matrl/förbrukn inv	268 863	35 856
	Övr reparationer, hisskostnader m m	1 296 469	66 437
		7 123 307	1 619 389

Not 3	Fastighetsadministration	2011	2010
	Ekonomisk förvaltning och konsultationer	420 705	67 969
	Styrelse/stämmokostnader m m	66 871	50 325
	Inkassokostnader och hyresförluster	177 591	0
	Avg brf-organisation, hyresförhandlingar	51 856	10 969
	Revisionsarvode	236 719	25 750
	Styrelsearvode inkl soc avgifter	374 233	919 940
	Bankkostnad	13 001	1 249
	Kontorsmaterial, telefon, IT-tjänster m.m.	141 537	18 198
	Advokatkostnader	472 135	0
	Konsultarvoden	183 488	4 555
		2 138 136	1 098 955

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Byggnader och mark	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	321 632 209	0
Inköp	18 970 910	321 632 209
Omklassificeringar	15 941 952	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	356 545 071	321 632 209
Ingående avskrivningar	-46 309	0
Årets avskrivningar	-602 657	-46 309
Utgående ackumulerade avskrivningar	-648 966	-46 309
Utgående redovisat värde	355 896 105	321 585 900
Redovisat värde byggnader	227 666 637	229 039 572
Redovisat värde fastighetsförbättringar	36 158 211	0
Redovisat värde mark	92 071 257	92 546 328
	355 896 105	321 585 900

Avskrivningar på byggnad beräknas utefter en seriell 60-årig avskrivningsplan.
Avskrivningar på fastighetsförbättringar sker utifrån rak avskrivningsplan på 20 till 50 år.

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

Not 5 Inventarier	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	32 475	0
Inköp	203 687	32 475
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	236 162	32 475
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-20 968	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 968	0
Utgående redovisat värde	215 194	32 475

Avskrivning sker utifrån en rak avskrivningsplan på 10 år.

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	168 146	62 657
Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	79 498	77 219
Upplupen hyresintäkt Täby kommunfastigheter	0	40 120
	247 644	179 996

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Eget kapital

	Insatskapital	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	151 812 237	33 988	0	-1 023 454
Ökning av insatskapital	17 958 511	380 715	0	0
Årets förlust				-2 566 024
Belopp vid årets utgång	169 770 748	414 703	0	-3 589 478

Not 8 Långfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	823 968	823 968
Amortering efter 5 år	193 852 575	191 435 708
	194 676 543	192 259 676

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta	Amortering 2012	Skuld 2011-12-31
Nordea	18/7-2018	4,53%	68 664	43 664 170
Nordea	15/7-2015	4,12%	68 664	43 681 336
Nordea	17/7-2013	3,34%	68 664	43 664 170
Nordea	rörligt	3,78%		18 750 000
Nordea	rörligt	3,78%		5 000 000
Nordea	rörligt	3,78%		8 000 000
Nordea	rörligt	3,78%		12 000 000
Akelius Apartments Ltd	rörligt	*baseras på villkor vid upplåtelser*		20 122 859
			205 992	194 882 535
Avgår korfristig del				-205 992
Summa långfristiga skulder				194 676 543

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	825 130	854 452
Upplupna räntor	991 867	1 417 068
Upplupen el	229 301	342 634
Upplupet styrelsearvode inkl sociala avgifter	0	919 940
Övr upplupna kostnader	174 122	200 334
	2 220 420	3 734 428

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Täby 2012 06 07.

Martha Svedin Andersson

Merdan Yildirim

Kerstin Öhman

Fransisca Hallberg

Anette Sundén

Nataly Santibañez

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 juni 2012

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flygaren 1för räkenskapsåret 2011-01-01–2011-12-31.

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.

Revisorernas 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 2011-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2011-01-01– 2011-12-31.

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.

Revisorernas ansvar

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 7 juni 2012

KPMG AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor