

Bostadsrättsföreningen Flygbåten

Org. nr. 716000-0233

Årsredovisning För räkenskapsåret 2004

Styrelsen

Sedan ordinarie årsmöte den 28 april 2004 och konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Johan Hugogård
Nina Halme, t.o.m. 8 oktober 2004
Anders Nordh
Kerstin Jansson
Ellinor Idevall

Suppleanter

Björn Eriksson
Ulrika Bergström

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande arbetsfördelning:

Nina Halme	ordförande, t.o.m. 8 oktober 2004
Johan Hugogård	vice ordförande, ordförande fr.o.m. 8 oktober 2004
Anders Nordh	ledamot
Kerstin Jansson	ledamot
Ellinor Idevall	ledamot

Vid årsstämman den 28 april avgick Peter Johansson, Anders Berkquist och Margaretha Hansson. Nina Halme, Johan Hugogård, Anders Nordh och Ellinor Idevall omvaldes, Kerstin Jansson, Björn Eriksson och Ulrika Bergström nyvaldes.

1. Revisorer

Revisor vald av föreningen har varit Lise-Lotte Atte. Extern revisor har varit Mikael Thorell, Allingsås Revision AB

2. Valberedning

Valberedningen har bestått av Margareta Idevall och Margaretha Hansson.

3. Firmatecknare

Enligt styrelsens anmälan till Patent- och registreringsverkets föreningsregister tecknas föreningens firma förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.

4. Sammanträden och åtgärder

Under verksamhetsåret har styrelsen hållit 10 styrelsesammanträden, 5 möten med entreprenörer och potentiella hyresgäster. Därutöver har styrelsen genomfört ett antal arbetskvällar/-dagar.

Städia AB har skött trappstädning fr.o.m. mars 2004. Avtalet med SCANBRO sades upp inför 2004.

Avtalet med Alltrac AB avseende vinterunderhållet förlängdes i september.

Uppdraget som vicevärd har under året sköts av Anders Bremö på entreprenad via Bremö Bygg Ab.

Edsbacka Redovisningsbyrå AB sköter sedan 1 februari 2003 föreningens redovisning.

Ett utrymme för att lämna el-avfall har iordningställt i en del av verkstadslokalen. Föreningens maskiner och handredskap har samlats i verkstadslokalen. Ett mindre garage har gjorts om till cykelutrymme för boende i 1A -1D.

Tre städdagar har genomförts, vid den första i maj var anslutningen god, ett tjugotal medlemmar var representerade. Arbetet omfattade sopning av asfaltytor och krattning av våra grönytor. Tidigt i höstas provade vi att genomföra en städkväll. Då var anslutningen betydligt sämre. Då genomfördes bl.a. reparationer av fasaderna vid Hägernäsv. 1 och 1A Styrelsen riktar ett stort tack till de medlemmar som bidrog i arbetet med att göra våra gemensamma ytor trevligare.

Skötsel av grönytor har under året skötts av medlemmar ur styrelsen efter ett rullande schema. Styrelsen valde att pröva en sådan modell för att utvärdera resultatet jämfört med inhyrda entreprenörer. Genom detta har vi sparat ca 70 000:- vilket det hade kostat om vi antagit någon av de offerter vi tog in. Skall vi fortsätta på denna linje krävs det att några fler engagerar sig och hjälper till under sommarmånaderna.

Styrelsen får dessvärre ägna alltför mycket tid och kraft åt att hantera medlemmar som inte respekterar regler och stadgar, t.ex., sophantering, container, parkering m.m.

Vi har haft upprepade förhandlingar och tillståndsansökningar med Lilla Frejas förskola som är intresserade av att hyra fler lokaler. Vi har haft ett antal visningar av våra lediga lokaler för intressenter. Förhoppningsvis blir dessa uthyrda inom kort.

5. Medlemmar

Föreningen har 93 medlemmar. Under verksamhetsåret har 11 lägenhetsöverlåtelser genomförts.

Lgh. Nr	Säljare	Köpare
17	Andreas Lagerqvist	Robert Roos
29	Peter Johansson	Marie Strand
30	Johan Larsén	Pontus Rindeby
37	Birgitta Marell	Monica Hammarström
38	Ellinor Idevall, Bo Blomberg	Rickard Collander, Arna Löfstrand
47	Nina Halme	Jenny Lindholm
58	Patrik Lindkvist	Katarina Palmquist
62	Jan Nordström	Annica Smedius
64	Peter Wård, Gina Lindberg	Bo Kristoffersson
66	Jonny Jansson	Markus Pilebro
72	Håkan Hammarsten, Kristina Sandström	Marianne Fredriksson

6. Utförda arbeten och reparationer under året

Kontinuerliga reparationer av maskiner i tvättstugorna har utförts.

Reparation av dagvattenbrunn utanför port nr:5.

Pustning av fasader har påbörjats i samband med städdagar.

Service och justering av pannan.
Förbättring av elinstallationer har utförts.
Backen vid 1A har breddats för att underlätta sopbilens framkomlighet på vintern.

7. Inköp under året

Inga större inköp har gjorts under året

Planerade större arbeten och reparationer
Planer på att byta färskvattenledningar, kulvertrör samt ventilationsfläktar i fastigheterna kvarstår. Vi har påbörjat arbetet med att lägga upp en långsiktig ekonomisk plan för stambyte. Dessa åtgärder är så pass angelägna att de bör utföras så fort föreningens ekonomi tillåter.

8. Lägenheternas förmögenhetsvärde

Fastigheternas taxeringsvärde är 25.822.000 kronor. Föreningen består av Flygbåten 1 och Flygbåten 3. Lägenheternas förmögenhetsvärde beräknas ur föreningens samlade förmögenhet och lägenhetens andelsvärde. Dessa redovisas i en separat förteckning.

9. Vinstdisposition

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Styrelsen föreslår att årets vinst på 373.748 kr disponeras enligt följande:

Årets vinst	373 748,00
Balanserad förlust	<u>-1 564 739,00</u>
	-1 190 991,00
Avsättning inre rep.fond	-10 201,00
Avsättning yttre rep.fond	<u>-75 000,00</u>
Balanserad förlust	-1 276 192,00

Efter följande disposition kommer
den yttre reparationsfonden att
uppgå till 124 440,00

5

RESULTATRÄKNING

	20040101 20041231	20030101 20031231
Intäkter		
Lägenheter	2 089 912	2 089 688
Lokaler	241 545	229 110
Parkering	101 090	91 015
Bränsletillägg	848 016	730 086
Överlåtelseavgifter	4 915	4 065
Summa intäkter	<u>3 285 478</u>	<u>3 143 964</u>
Kostnader		
Underhållskostnader		
Rep. Och underhåll	-231 964	-255 478
Driftkostnader	-2 030 645	-2 051 259
Personalkostnader	0	-4 398
Fastighetsskatt	-137 220	-154 390
Summa Underhållskostnader	<u>-2 399 829</u>	<u>-2 465 525</u>
Resultat före avskrivningar	885 649	678 439
Avskrivningar		
Fastighet	-88 833	-100 000
Uppskrivning fastighet	-126 923	0
Summa Avskrivningar	<u>-215 756</u>	<u>-100 000</u>
Resultat efter avskrivningar	669 893	578 439
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter	1 881	765
Räntekostnader	-117 182	-149 182
Övriga finansiella kostnader	-132	-12 957
Övriga finansiella intäkter	3 750	0
Summa Finansiella intäkter och kostnader	<u>-111 683</u>	<u>-161 374</u>
Resultat efter finansiella poster	558 210	417 065
Bokslutsdispositioner	0	-22 561
Resultat före skatt	558 210	394 504
Skatt	-184 462	-198 569
Årets resultat	373 748	195 935

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FLYGBÅTEN

6

716000-0233

BALANSRÄKNING

		20041231	20031231
TILLGÅNGAR	Not 1		
Anläggningstillgångar	Not 4		
Fastighet		4 441 635	4 441 635
Avskrivning fastighet		-3 396 176	-3 307 343
Uppskrivning fastighet		1 650 000	1 650 000
Avskrivning		-126 923	0
Summa anläggningstillgångar		2 568 536	2 784 292
Omsättningstillgångar			
Bränslelager	Not 5	113 389	54 662
Skattefodran		47 573	101 220
Förutbet kostn/upplupna Intäkter		38 290	41 744
Kassa, bank och pg	Not 6	1 463 903	925 523
Summa omsättningstillgångar		1 663 155	1 123 149
SUMMA TILLGÅNGAR		4 231 691	3 907 441
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	Not 7		
Inbetalda insatser		172 200	172 200
Uppskrivningsfond		1 523 077	1 650 000
Fond för yttre underhåll		49 440	49 440
Summa bundet eget kapital		1 744 717	1 871 640
Ansamlad förlust	Not 7		
Balanserad vinst eller förlust		-1 564 739	-1 887 597
Årets resultat		373 748	195 935
Summa ansamlad förlust		-1 190 991	-1 691 662
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	Not 8	2 876 342	2 934 983
Summa långfristiga skulder		2 876 342	2 934 983
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		294 037	317 544
Upplupna kostnader		74 932	126 634
Personalskatt		15 330	15 855
Skatteskuld		36 157	36 159
Förskott medlemmar		191 933	137 667
Inre reparationsfond		128 751	132 221
Kortfristig del av Inteckningslån	Not 9	29 729	0
Övriga skulder		30 754	26 400
Summa kortfristiga skulder		801 623	792 480
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		4 231 691	3 907 441
Ställda panter	Not 9	4 392 400	4 392 400
Taxeringsvärde		25 822 000	28 939 000
Ansvarsförbindelse, Brandförsäkringsvärde		Fullvärde	Fullvärde

6

Noter Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad efter årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Anpassning har skett till redovisning för bostadsrättsförening. En ändring av redovisningsprinciperna har skett innebärande att avsättning till yttre reparationsfond numera sker över resultatdispositionen istället för som tidigare genom en avsättning i resultaträkningen i enlighet med BFNAR 2003:4.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fastigheter

Skrivs av med 2%

Uppskrivningsfond

Skrivs av i samma takt som fastigheterna 126.923 kr per år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan efter stämmobeslut.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Not 2 Drift

	2 004	2 003
Redovisningstjänster	77 000	90 751
Bränsle	950 986	960 835
El	100 091	93 684
Vatten	200 079	179 285
Renhållning	74 916	59 870
Sotning	1 234	1 625
Fastighetsskötsel	257 950	359 876
Sociala avgifter	24 458	27 547
Styrelsearvode	88 300	82 850
Revisionsarvode	23 367	13 881
Försäkringar	72 794	61 509
Konsultarvode	4 250	17 749
Förbrukningsmaterial	8 174	578
Kabel TV	127 178	87 244
Diverse kostnader	19 868	13 975
Summa driftkostnader	2 030 645	2 051 259

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FLYGBÅTEN
716000-0233

8

Not 3	Bokslutsdispositioner	2 004	2 003
	Fond för Inre reparationer	0	-10 201
	Fond för Yttre reparationer	0	-12 360
	Summa Fondavsättningar	0	-22 561
Not 4	Materiella anläggningar		
	<u>Byggnader och mark</u>		
	Ingående anskaffningsvärden	4 441 635	4 441 635
	Ingående avskrivningar	-3 307 343	-3 207 343
	Årets avskrivningar	-88 833	-100 000
	Utgående ackumulerad avskrivning	-3 396 176	-3 307 343
	Utgående planenligt restvärde	1 045 459	1 134 292
	<u>Uppskrivning fastighet</u>		
	Ingående värde	1 650 000	0
	Förändring	0	1 650 000
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	-126 923	0
	Utgående ackumulerad avskrivning	-126 923	0
	Utgående planenligt restvärde	1 523 077	1 650 000
	Fastighetens taxeringsvärde uppgår till:		
	Byggnader	15 419 000	20 153 000
	Mark	10 403 000	8 786 000
	Totalt	25 822 000	28 939 000
Not 5	Bränslelager		
	Bränslelagret har värderats enligt lägsta värdets princip.		
Not 6	Kassa och bank		
	Kassa	1 291	51
	Postgiro	364 203	531 581
	Bank	1 098 409	393 892
		1 463 903	925 524

Not 7 Förändring eget kapital

	Betalda insatser	Yttre rep. fond	Uppskrivnings fond	Balanserad förlust	Årets resultat
Ing. balans	172 200	0	1 650 000	-1 887 597	195 935
Årets avskrivning på uppskv fond			-126 923	126 923	
Omklassificering yttre repfond		49 440			
Balanserad förlust enl stämmobeslut				195 935	-195 935
Årets resultat					373 748
Utgående balans	172 200	49 440	1 523 077	-1 564 739	373 748

Not 8 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	2005 års amortering
Stadshypotek	3,84%	20071201	138 300	1 384
Stadshypotek	2,80%	rörligt	679 696	6 816
Stadshypotek	2,80%	rörligt	1 452 765	15 016
Stadshypotek	6,13%	20050501	635 310	6 513
			2 906 071	29 729

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 876 342**

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld **29 729**

Not 9 Ställda pantbrev

Uttagna pantbrev **4 392 400** **4 392 400**

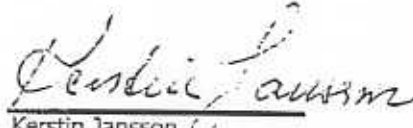
Not 10 Revisorarvode

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisning och bokföring samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter.

Täby den 14/4 - 2005


Johan Hugogård



Anders Nordh


Kerstin Jansson


Ellinor Idevall

Vår Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den: 15/4 - 2005


Mikael Thorell
Kingsås Revision AB


Lise-Lott Abte
Av föreningstämman utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningstämman i Brf Flygbåten

Org.nr. 716000-0233

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Flygbåten för år 2004-01-01 till 2004-12-31.


Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande 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 i rimlig grad 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 15 april 2005.


Mikael Thorell
Auktoriserad revisor


Lise-Lott Atte
Förtroendevald revisor

Uttag ur fond för inre reparationer under 2004 samt tillgodo 2005.
Innan avsättning

Lgh.nr	Behållning	Utbetalt	Tillgodo
	040101	2004	
1	2 144,38		2 144,38
2	1 558,75		1 558,75
3	2 641,28		2 641,28
4	2 476,48		2 476,48
5	2 700,38		2 700,38
6	4 423,85		4 423,85
7	4 362,83		4 362,83
8	340,66		340,66
9	2 246,79		2 246,79
10	2 283,15		2 283,15
11	797,04		797,04
12	844,83		844,83
13	604,74		604,74
14	463,94		463,94
15	976,77		976,77
16	3 116,89		3 116,89
17	1 326,68		1 326,68
18	2 315,19	1815,00	500,19
19	1 956,31		1 956,31
20	1 067,85		1 067,85
21	375,25		375,25
22	1 883,09		1 883,09
23	855,95		855,95
24	2 482,38		2 482,38
25	299,18		299,18
26	1 857,51		1 857,51
27	2 012,35		2 012,35
28	2 507,29		2 507,29
29	580,00		580,00
30	827,78		827,78
31	3 516,60		3 516,60
32	2 444,54		2 444,54
33	1 685,84		1 685,84
34	2 308,34		2 308,34
35	1 232,68		1 232,68
36	1 936,02		1 936,02
37	1 647,96		1 647,96
38	1 809,54		1 809,54
39	1 624,74		1 624,74
40	2 201,54		2 201,54
41	719,50		719,50
42	1 331,14		1 331,14
43	560,74		560,74
44	2 471,68		2 471,68
45	826,91		826,91
46	2 245,73		2 245,73
47	2 052,54		2 052,54
48	580,72		580,72
49	2 186,03		2 186,03
50	444,28		444,28
51	1 834,65		1 834,65
52	2 634,24		2 634,24

Lgh.nr	Behållning	Utbetalt	
	040101	2004	
53	1 253,11		1 253,11
54	16,54		16,54
55	1 521,65		1 521,65
56	979,22		979,22
57	804,28		804,28
58	2 155,84	1655,00	500,84
59	798,62		798,62
60	1 852,08		1 852,08
61	637,04		637,04
62	1 766,64		1 766,64
63	1 722,40		1 722,40
64	695,67		695,67
65	1 290,77		1 290,77
66	527,43		527,43
67	659,08		659,08
68	958,07		958,07
69	1 972,05		1 972,05
70	2 073,52		2 073,52
71	695,44		695,44
72	2 924,63		2 924,63
73	2 774,75		2 774,75
74	762,59		762,59
75	752,16		752,16
76	1 143,96		1 143,96
77	679,39		679,39
78	2 895,29		2 895,29
79	2 043,47		2 043,47
80	2 290,29		2 290,29
81	2 015,11		2 015,11
82	-0,48		-0,48
83	935,31		935,31

Saldo 132 221,45 3470,00 128 751,45