

Årsredovisning

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FLYGBÅTEN

716000-0233

Styrelsen får härmed lämna sin redogörelse för
föreningens utveckling under räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehållsförteckning	Sida
- Förvaltningsberättelse	2-4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6-12
- Tilläggsupplysningar	8-12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FLYGBÅTEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Styrelsen

Sedan ordinarie årsmöte den 25 april 2013 och konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning och arbetsfördelning:

Kerstin Jansson	Ordförande
Sandra Thelberg	Vice ordförande
Johan Hugogård	Sekreterare
Percy Jansson	Ledamot
Kirsi Andersons	Ledamot
Emil Sandelius	Ledamot
Björn Eriksson	Suppleant
Marcus Myrhed	Suppleant fram till juni 2013

Vid årsstämman den 25 april omvaldes Johan Hugogård och Kirsi Andersons på 2 år. Kerstin Jansson, Percy Jansson, Sandra Thelberg och Emil Sandelius hade ett år kvar på sitt mandat. Marcus Myrhed omvaldes som suppleant på 1 år. Björn Eriksson nyvaldes till suppleant på 1 år.

1. Revisorer

Lise-Lotte Atte omvaldes till revisor utsedd av föreningen och Dennis Trokic valdes till revisorsruppleant på 1 år. Extern revisor är sedan september 2006 Joakim Lindberg på Crowe Horwath Osborne AB.

2. Valberedning

Vid årsstämman omvaldes Anders Bremö till valberedningen för ett år. Victoria Georgsson nyvaldes till valberedningen för ett år.

3. Firmatecknare

Enligt styrelsens anmälan till Bolagsverket föreningsregister tecknas föreningens firma förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.

4. Sammanträden och åtgärder

Styrelsen har hållit 11 st ordinarie styrelsesammanträden under verksamhetsåret. Ordförande har haft 6 st möten med vicevärd Anders Bremö.

Två städdagar har genomförts, en i maj och en i oktober. Anslutningen från medlemmarna var något bättre i maj, men dåligt i oktober, kanske pga. att vi endast hade ett datum, vid varje tillfälle. Arbetet omfattade sopning av asfaltsytor, krattning av våra grönytor samt nedklippning av träd och buskar. Styrelsen riktar ett stort tack till de medlemmar som bidrog i arbetet med att göra våra gemensamma ytor trevligare.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt med Trafikverket angående det undermåliga bullerplanket mot E18. Vi har fått besked om att man planerar att bygga ett nytt plank hos oss med byggstart någon gång under 2014.

Avtal och avgifter

Städbolagett i Täby AB sköter sedan mars 2006 trappstädning.

Gräsklippning utförs sedan 2009 av leverantören Rofas AB. De utför också handskottning av portar och trappor vintertid.

Org.nr 716000-0233

Avtalet med Alltrac AB Avseende vinterunderhåll förlängdes i september 2012.

Uppdraget som vicevärd har under året skötts av Anders Bremö på entreprenad via Bremö Bygg AB.

Edsbacka Redovisningsbyrå AB sköter sedan 1 februari 2003 föreningens bokföring.

Vi har under året tecknat avtal med störningsjouren, för att få hjälp att hantera störande boende och andra liknande problem.

Under året har nytt avtal skrivits med OwnIT AB för ny distribution av Kabel-TV från Canal Digital. I samband med detta teckande vi också avtal om installation och drift av fibernät för bredbandsdistribution.

5. Medlemmar

Föreningen har 96 st medlemmar. Under verksamhetsåret har 12 st lägenhetsöverlåtelser genomförts.

Lgh. Nr	Säljare	Köpare
• Lgh 81	Ulla Mardini	Erik Hofstedt
• Lgh 72	Liza Burghi	Niklas Gärdström
• Lgh 20	Julia Falk	Johan Larsson & Jeanette Dahlin
• Lgh 11	Anita Svenssons Dödsbo	Emma Andersson
• Lgh 61	Jacob Wester & Sofia Sjöberg	Christian Holmgren
• Lgh 80	Amanda Hellstadius	Camilla Söderbaum
• Lgh 65	Per Fernström	Jeanette Sommar
• Lgh 81	Erik Hofstedt	Karol Tyniac
• Lgh 57	Dennis Dahlberg	Wojciech Pajewski
• Lgh 33	AnnaLena Medjed	Lukas Gerikas
• Lgh 36	Jenny Hagelin	Robert Allen
• Lgh 79	Ernst Sydykov	Dariusz Wlodzimierz Fabicki & Malgorzata Agnieszka Pawelska

6. Utförda arbeten och reparationer under året

Reparation och målning av taket på Hägernäsvägen 1A-D, har utförts av DMTAK AB.

En kompressor i bergvärmeanläggningen har bytts ut, samt diverse justeringar och felsökningar på utrustningen. Det förekommer fortfarande oförklarliga driftstörningar några gånger om året, vilket utreds vidare. Kompressorn och köldbärare byttes under januari 2014. Kostnaden för reparationen täcktes av en utökad garantiförsäkring, som föreningen tecknade när anläggningen togs i drift.

En fläktmotor i port 9 har bytts ut på garanti.

Slutbesiktning av stambytet har genomförts under våren. Samtliga anmärkningar ska ha åtgärdats under året.

Ett bredbandsnät bestående av fiber till alla lägenheter och de stora lokalerna har installerats av OwnIT (fd. ATM). Detta nät ägs av oss och vi har ett distributionsavtal på 5 år med dem.

En större vattenskada har uppstått i port 1D under vintern och reparationsarbeten pågår där.

Diverse underhåll och reparationer har skötts av medlemmar i styrelsen för att hålla nere kostnaderna.

7. Lägenheternas förmögensvärde

Fastigheternas taxeringsvärde är 66 212 000 kronor. Föreningen består av fastigheterna Flygbåten 1 och Flygbåten 3. Lägenheternas förmögensvärde beräknas ur föreningens samlade förmögenhet och lägenhetens andelvärde. Dessa redovisas i en separat förteckning.

8. Lokaler

Föreningens hyresgäster är för närvarande:

Freja förskola

Monicas fotvård

Berglunds cykel

Anette Jansson Bought foto

ATM AB

IPMS Stockholm

Div. förråd uthyres till privatpersoner/medlemmar

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

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT FÖRENINGENS VINSTMEDEL PÅ 806 525 KR

Beloppen i resultatdispositionen är angivna i tusental kronor.

Disponeras enligt följande:

Årets resultat	67 408
Balanserat resultat	739 117
Summa	806 525

Förslag till disposition:

Avsättning Yttre reparations fond	100 600
Balanseras i ny räkning	705 925
Summa	806 525

Kommentarer till dispositioner

Efter följande disposition kommer den yttre reparationsfonden att uppgå till 541 670 kr

Resultaträkning	Not	2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Intäkter			
Lägenheter		4 156 896	4 156 896
Lokaler		356 900	356 400
Parkering		164 620	161 860
Överlåtelseavgifter		14 456	12 100
Pantsättningsavgifter		6 675	4 400
Påminnelseavgifter		400	300
Övriga intäkter		5	0
Summa		4 699 952	4 691 956
Underhållskostnader			
Reparation och underhåll		-241 400	-338 869
Driftkostnader	1	-1 805 824	-1 823 970
Fastighetsskatt		-122 550	-134 405
Summa		-2 169 774	-2 297 244
Resultat före avskrivningar		2 530 178	2 394 712
Avskrivningar	2		
Fastighet		-903 904	-888 357
Uppskrivning fastighet		-126 923	-126 923
Summa		-1 030 827	-1 015 280
Finansiella poster			
Ränteintäkter		23 795	41 241
Räntekostnader		-1 455 738	-1 500 591
Summa		-1 431 943	-1 459 350
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		67 408	-79 918
ÅRETS RESULTAT		67 408	-79 918

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR

Fastighet	2	42 522 102	42 366 632
Akkumulerade avskrivningar fastighet		-8 649 584	-7 745 680
Uppskrivning fastighet		1 650 000	1 650 000
Akkumulerade avskrivningar uppskrivning		-1 269 230	-1 142 307
Inventarier		51 115	51 115
Akkumulerade avskrivningar inventarier		-51 115	-51 115
Summa		34 253 288	35 128 645

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

34 253 288

35 128 645

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Bränslelager	3	39 149	56 298
Skattefordran		25 629	13 699
Kassa och bank	4	3 533 129	2 914 708
Summa		3 597 907	2 984 705

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		101 842	0
Summa		101 842	0

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

37 953 037

38 113 350

SUMMA TILLGÅNGAR

37 953 037

38 113 350

J

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	5		
Inbetalda insatser		172 200	172 200
Uppskrivningsfond		380 769	507 692
Fond för yttre underhåll		441 070	366 070
Summa		994 039	1 045 962
Fritt eget kapital	5		
Balanserad vinst eller förlust		739 117	767 112
Årets resultat		67 408	-79 918
Summa		806 525	687 194
SUMMA EGET KAPITAL		1 800 564	1 733 156
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Nordea hypotek	6	35 070 611	35 311 863
Summa		35 070 611	35 311 863
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	6	241 252	241 252
Leverantörsskulder		254 805	337 079
Förskott medlemmar		408 804	288 409
Personalskatt		16 256	17 472
Inre reparationsfond		91 933	109 688
Övriga skulder		68 812	74 431
Summa		1 081 862	1 068 331
SUMMA SKULDER		36 152 473	36 380 194
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 953 037	38 113 350
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckning	7		
Fastighetsinteckning		36 503 500	36 503 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad efter årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Avsättning till yttre reparationsfond sker över resultatdispositionen i enlighet med BFNAR 2003:4

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fastigheter

Skrivs av med 2%.

Uppskrivningsfond

Skrivs av i samma takt som fastigheterna 126 923 kr per år.

Övriga skrivs av enligt följande:

Stambyte	2%
Omdränering Hägernäsvägen 1	2%
Bergvärmepump	2%
Målning av fönsterpartier	6,67%
Sockel renovering	4%
Målning av källarfönster	6,67%
Installation bredband	10%

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

2013-12-31

2012-12-31

NOTER

Not 1 Driftkostnader	2013-12-31	2012-12-31
Redovisningstjänster	96 872	103 122
Bränsle	293 469	302 728
El	535 749	543 296
Vatten	138 211	111 556
Renhållning	91 837	87 988
Sotning	0	1 070
Fastighetsskötsel	256 336	249 835
Sociala avgifter	24 922	24 276
Styrelsearvode	119 900	119 300
Revisionsarvode	16 750	14 875
Försäkringar	84 598	79 476
Konsultarvode	20 077	7 749
Förbrukningsmaterial	1 587	6 152
Kabel TV	103 096	137 416
Diverse kostnader	22 420	35 131
	1 805 824	1 823 970

4

Not	2013-12-31	2012-12-31
Not 2 Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 366 632	41 585 819
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Förändring	155 470	780 813
Utgående anskaffningsvärden	42 522 102	42 366 632
Ingående avskrivningar	-7 745 680	-6 857 323
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-903 904	-888 357
Utgående avskrivningar	-8 649 584	-7 745 680
Ingående uppskrivningar	507 693	634 616
<i>Tillkommande/avgående omklassificeringar</i>		
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-126 923	-126 923
Utgående uppskrivningar	380 770	507 693
Utgående redovisat värde	34 253 288	35 128 645
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	27 670 000	27 441 000
Byggnader	38 542 000	14 070 000
Summa	66 212 000	41 511 000

Not 3 Bränslelager

Bränslelagret har värderats till anskaffningsvärde.

	Not	2013-12-31	2012-12-31
Not 4 Kassa och bank		2013-12-31	2012-12-31
Kassa		103	3 099
Bank		938 987	585 016
Bank, sparkonto		2 594 039	2 326 593
		3 533 129	2 914 708

Not 5 Förändring eget kapital

	Betalda insatser	Uppskrivnings fond	Yttre rep. fond	Balanserat res.	Årets resultat
IB	172 200	507 693	366 070	767 112	-79 918
Förändring uppskrivningsfon		-126 923		126 923	
Disposition enligt årsstämmobeslut					
Avsättning till yttre rep. fond			75 000	-75 000	
Omföring av föregående års resultat				-79 918	79 918
Årets resultat					67 408
UB	172 200	380 770	441 070	739 117	67 408

Not 6 Långfristiga skulder

	Belopp	Belopp
Nordea hypotek 84 51063	5 304 375	5 361 875
Nordea hypotek 84 65714	5 318 750	5 376 250
Nordea hypotek 84 65722	5 318 750	5 376 250
Nordea hypotek 84 95001	6 875 000	6 875 000
Nordea hypotek 84 95028	6 393 736	6 462 488
Nordea hypotek 85 31024	5 860 000	5 860 000
Kortfristig del av långfristiga skulder	241 252	241 252
	35 311 863	35 553 115

Total amortering under 2013: 241 252:-

Not 7 Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar	36 503 500	36 503 500
	36 503 500	36 503 500

Not

2013-12-31

2012-12-31

Underskrifter

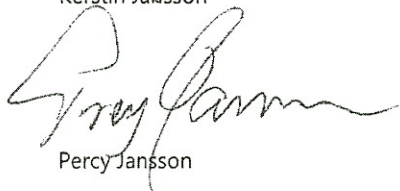
TÄR 3/3 - 2014



Kerstin Jansson



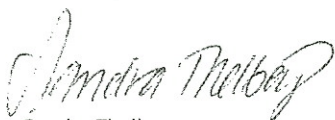
Johan Hugogård



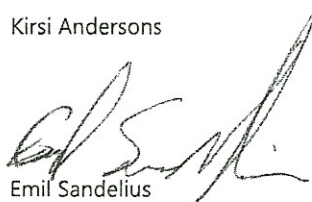
Percy Jansson



Kirsi Andersons



Sandra Thelberg



Emil Sandelius

Vår revisionsberättelse har lämnats

4/4 - 2014



Joakim Lindberg
Auktoriserad revisor



Lise-Lotte Atte
Föreningens revisor

Revisionsberättelse för Brf. Flygbåten för år 2013

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen för Brf Flygbåten gällande år 2013.

Jag har även läst samtliga protokoll från styrelsemöten och möten med vicevärd.

Vid min granskning har jag inte funnit något att anmärka på. Anser därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2013.

Täby den 10 april 2014

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lise-Lott Atte', with a long horizontal flourish extending to the right.

Lise-Lott Atte

Internrevisor Brf Flygbåten



Crowe Horwath™

Crowe Horwath Osborne AB
Member Crowe Horwath International

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Flygbåten
Org.nr 716000-0233

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flygbåten för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Flygbåten för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar, vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 april 2014


Joakim Lindberg
Auktoriserad revisor

BUDGET BRF FLYGBÅTEN

	budget 2013	utfall 2013	budget 2014
INTÄKTER			
Årsavgifter	4 156 896,00	4 156 896,00	4 156 896,00
Lokaler	356 400,00	356 900,00	358 560,00
Parkering	166 620,00	164 620,00	166 620,00
Öriga intäkter så som överlåtelse el.			
Pantförskrivningar	20 000,00	21 531,00	20 000,00
Summa Intäkter	4 699 916,00	4 699 947,00	4 702 076,00
KOSTNADER			
Fastighetsskötsel	-300 000,00	-256 336,00	-300 000,00
Redovisningstjänster	-105 000,00	-96 872,00	-100 000,00
Arvode styrelse	-115 000,00	-119 900,00	-140 000,00
Arvode revision	-15 000,00	-16 750,00	-16 750,00
Sociala avgifter	-30 000,00	-24 922,00	-28 000,00
Bränsle	-350 000,00	-293 469,00	-350 000,00
Vatten	-140 000,00	-138 211,00	-140 000,00
El	-550 000,00	-535 749,00	-550 000,00
Renhållning	-95 000,00	-91 837,00	-100 000,00
Sotning	-2 000,00	0,00	-2 000,00
Diverse kostnader (tele, förbruknmat. mm)	-30 000,00	-24 007,00	-30 000,00
Kabel TV	-140 000,00	-103 096,00	-100 000,00
Försäkring (inkl ny försäkring värmepump)	-90 000,00	-84 598,00	-90 000,00
Övriga externa tjänster	-20 000,00	-20 077,00	-20 000,00
Fastighetsavgift & skatt	-130 000,00	-122 550,00	-122 550,00
Reparationer och underhåll	-100 000,00	-241 400,00	-100 000,00
Öresutjämning	0,00	5,00	
Summa kostnader	-2 212 000,00	-2 169 769,00	-2 189 300,00
Resultat efter underhållskostnader	2 487 916,00	2 530 178,00	2 512 776,00
Avskrivningar	-1 028 600,00	-1 030 827,00	-1 100 000,00
Finansiella intäkter och kostnader	-1 460 000,00	-1 431 943,00	-1 400 000,00
Resultat före skatt	-684,00	67 408,00	12 776,00
Statlig inkomst skatt 26,3%	0,00	0,00	0,00
Resultat efter skatt	-684,00	67 408,00	12 776,00