

Årsredovisning

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FLYGBÅTEN

716000-0233

Styrelsen får härmed lämna sin redogörelse för
föreningens utveckling under räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

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 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsen

Sedan ordinarie årsmöte den 26 april 2012 och konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning och arbetsfördelning:

Kerstin Jansson	Ordförande
Sandra Thelberg	Vice ordförande
Johan Hugogård	Sekreterare
Björn Eriksson	Ledamot
Percy Jansson	Ledamot
Kirsi Andersons	Ledamot
Emil Sandelius	Ledamot
Linda Ragnesten	Suppleant
Marcus Myrhed	Suppleant

Vid årsstämman den 26 april omvaldes Kerstin Jansson och Percy Jansson på 2 år. Johan Hugogård, Björn Eriksson och Kirsi Andersons hade ett år kvar. Sandra Thelberg och Emil Sandelius valdes till ordinarie ledamöter på 2 år. Linda Ragnesten omvaldes som suppleant på 1 år. Marcus Myrhed nyvaldes till suppleant på 1 år.

1. Revisorer

Lise-Lotte Atte omvaldes till revisor utsedd av föreningen. Ulla Mardini valdes till revisorsuppleant. Extern revisor är sedan september 2006 Joakim Lindberg på Osborne Revision AB.

2. Valberedning

Vid årsstämman omvaldes Anders Bremö och Ulla Mardini till valberedning för ett år. Amanda Hellstadius nyvaldes till valberedningen för 1 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. En extra föreningsstämma angående stadgeändringar och avskaffande av inre reparationsfond har hållits.

Två städdagar har genomförts, en i maj och en i oktober. Anslutningen har varit lika dålig som tidigare år. Arbetet omfattade sopning av asfaltsytor, krattning av våra grönytor samt nerklippning 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 och Täby kommun angående det undermåliga bullerplanket mot E18. En del positiva besked har antytts i frågan, men ännu har inget definitivt besked getts.

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.

Avtalet med Alltrac AB avseende vinterunderhåll förlängdes i september 2012.

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 ekonomi.

5. Medlemmar

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

Lgh. Nr	Säljare	Köpare
• Lgh 16	Thomas & Annika Danielsson	Stefan Westin
• Lgh 20	Helena Jakbo	Julia Falck
• Lgh 21	Annette Johansson	Sandra Thelberg
• Lgh 27	Åke & Björn Hellström	Yuriy Kim & Alona Kelleblom
• Lgh 31	Beatrice Blom	Ida Mökander
• Lgh 51	Camilla Lövgren	Rolf Silfversköld
• Lgh 53	Elisabeth & Mathias Hendrikx	Joel Bratt
• Lgh 59	Alexis Petersson	Victoria Georgsson
• Lgh 65	Lena Lövgren	Per Fernström
• Lgh 66	Markus Pilebro	Jessica Larsson
• Lgh 68	Birgitta Winnercrans dödsbo	Teresia Watzer
• Lgh 71	Britt Marie Herring	Sandra & Therese Berg

6. Utförda arbeten och reparationer under året

Skrapning och målning av källarfönster på Hägernäsvägen 5-9, samt ytterfönster på Hägernäsvägen 1A-D, har utförts av Berga Måleri AB.

Grunden på Hägernäsvägen 1-9 har gått igenom och putslagats samt målats.

En stor del av kostnaderna för reparation och relining av avloppsrören i 1A har belastat årets räkenskaper.

I samband med byten av dagvattenrör utanför Hägernäsvägen 1 uppdagades att vissa brister fanns i avloppssystemet. På åläggande av kommunen installerades därför nya rör och ett sandfång där.

Asfaltering av ytor utanför garagen i Hägernäsvägen 1 och 1A-D har utförts.

Alla köks- och badrumsstammar har högtrycksspolats under året.

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

Det har varit driftstörningar på bergvärmeanläggningen under året vilket visade sig bero på en defekt kompressor, vilken har bytts. Kostnaden för reparationen täcktes av en utökad garantiförsäkring, som föreningen tecknade när anläggningen togs i drift. I övrigt har anläggningen fungerat bättre och efter en höjning av temperaturkurvan, har problemen med kalla lägenheter minskat rejält.

7. Lägenheternas förmögenhetsvärde

Fastigheternas taxeringsvärde är 41 511 000 kronor. Föreningen består av fastigheterna Flygbåten 1 och Flygbåten 3. Lägenheternas förmögenhetsvärde 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 687 194 KR

Disponeras enligt följande:

Årets resultat	-79 918
Balanserat resultat	767 112
Summa	687 194

Förslag till disposition:

Avsättning Yttre reparations fond	75 000
Balanseras i ny räkning	612 194
Summa	687 194

Kommentarer till dispositioner:

Efter följande disposition kommer den yttre reparationsfonden att uppgå till 441 070

Resultaträkning	Not	2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
Intäkter			
Lägenheter		4 156 896	4 156 896
Lokaler		356 400	354 384
Parkering		161 860	162 915
Överlåtelseavgifter		12 100	12 205
Pantsättningsavgifter		4 400	6 420
Påminnelseavgifter		300	200
Övriga intäkter		0	502
Summa		4 691 956	4 693 522
Kostnader			
Underhållskostnader			
Reparation och underhåll		-338 869	-132 714
Driftkostnader	1	-1 823 970	-1 716 106
Fastighetsskatt		-134 405	-129 176
Summa		-2 297 244	-1 977 996
Resultat före avskrivningar		2 394 712	2 715 526
Avskrivningar			
Fastighet	2	-888 357	-846 047
Uppskrivning fastighet		-126 923	-126 923
Inventarier	3	0	-8 625
Summa		-1 015 280	-981 595
Finansiella poster			
Ränteintäkter		41 241	39 868
Räntekostnader		-1 500 591	-1 524 246
Summa		-1 459 350	-1 484 378
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-79 918	249 553
ÅRETS RESULTAT		-79 918	249 553

Balansräkning**Not****2012-12-31****2011-12-31****TILLGÅNGAR**

Fastighet		42 366 632	41 585 819
Akkumulerade avskrivningar fastighet		-7 745 680	-6 857 323
Uppskrivning fastighet		1 650 000	1 650 000
Akkumulerade avskrivningar uppskrivning		-1 142 307	-1 015 384
Inventarier		51 115	51 115
Akkumulerade avskrivningar inventarier		-51 115	-51 115
Summa		35 128 645	35 363 112

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**35 128 645****35 363 112****OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

Bränslelager	4	56 298	60 360
Skattefordran		13 699	18 856
Kassa och bank	5	2 914 708	3 341 160
Summa		2 984 705	3 420 376

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**38 113 350****38 783 488****SUMMA TILLGÅNGAR****38 113 350****38 783 488**

Not

2012-12-31

2011-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

6

Inbetalda insatser

172 200

172 200

Uppskrivningsfond

507 692

634 615

Fond för yttre underhåll

366 070

491 850

Summa

1 045 962

1 298 665

Fritt eget kapital

6

Balanserad vinst eller förlust

767 112

465 636

Årets resultat

-79 918

249 553

Summa

687 194

715 189

SUMMA EGET KAPITAL

1 733 156

2 013 854

SKULDER

Långfristiga skulder

Nordea hypotek

7

35 311 863

35 553 115

Summa

35 311 863

35 553 115

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

7

241 252

241 252

Leverantörsskulder

337 079

361 668

Förskott medlemmar

288 409

363 012

Personalskatt

17 472

20 069

Inre reparationsfond

109 688

156 608

Övriga skulder

74 431

73 910

Summa

1 068 331

1 216 519

SUMMA SKULDER

36 380 194

36 769 634

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

38 113 350

38 783 488

STÄLLDA SÄKERHETER

8

Fastighetsinteckning

36 503 500

36 503 500

Taxeringsvärde

41 511 000

41 511 000

Ansvarsförbindelse, Brandförsäkringsvärde

Fullvärde

Fullvärde

Not

2012-12-31

2011-12-31

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%

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

2012-12-31

2011-12-31

NOTER

Not 1 Driftkostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Redovisningstjänster	103 122	96 798
Bränsle	302 728	192 545
El	543 296	529 417
Vatten	111 556	142 052
Renhållning	87 988	102 535
Sotning	1 070	2 065
Fastighetsskötsel	249 835	226 861
Sociala avgifter	24 276	24 847
Styrelsearvode	119 300	133 900
Revisionsarvode	14 875	17 500
Försäkringar	79 476	75 067
Konsultarvode	7 749	7 768
Förbrukningsmaterial	6 152	5 591
Kabel TV	137 416	139 400
Diverse kostnader	35 131	19 760
	1 823 970	1 716 106

Not 2 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 585 819	41 318 607
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Förändring	780 813	267 211
-Varav erhållet offentligt stöd		-4 112
Utgående anskaffningsvärden	42 366 632	41 585 818

Ingående avskrivningar	-6 857 323	-6 011 277
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-888 357	-846 045
Utgående avskrivningar	-7 745 680	-6 857 322

Ingående uppskrivningar	634 616	761 539
<i>Tillkommande/avgående omklassificeringar</i>		
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-126 923	-126 923
Utgående uppskrivningar	507 693	634 616

Utgående redovisat värde	35 128 645	35 363 112
--------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden

Mark	27 441 000	27 441 000
Byggnader	14 070 000	14 070 000

Summa	41 511 000	41 511 000
-------	-------------------	-------------------

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 115	51 115
Utgående anskaffningsvärden	51 115	51 115

Ingående avskrivningar	-51 115	-42 490
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	0	-8 625
Utgående avskrivningar	-51 115	-51 115

Utgående redovisat värde	0	0
--------------------------	----------	----------

Not 4 Bränslelager

Bränslelagret har värderats till anskaffningsvärde.

Not**2012-12-31****2011-12-31****Not 5 Kassa och bank**

	2012-12-31	2011-12-31
Kassa	3 099	2 472
Bank	585 016	1 067 810
Bank, sparkonto	2 326 593	2 270 878
	2 914 708	3 341 160

Not 6 Förändring eget kapital

	Betalda insatser	Uppskrivning s fond	Yttre rep. fond	Balanserat res.	Årets resultat
IB	172 200	634 616	491 850	465 636	249 553
Förändring uppskrivningsfon		-126 923		126 923	
Disposition enligt årsstämmobeslut					
Avsättning till yttre rep. fond			75 000	-75 000	
Omföring av föregående års resultat				249 553	-249 553
Uttag yttre rep. fond			-200 780		
Årets resultat					-79 918
UB	172 200	507 693	366 070	767 112	-79 918

Not 7 Långfristiga skulder

	Belopp	Belopp
Nordea hypotek 84 51063	5 361 875	5 419 375
Nordea hypotek 84 65714	5 376 250	5 433 750
Nordea hypotek 84 65722	5 376 250	5 433 750
Nordea hypotek 84 95001	6 875 000	6 875 000
Nordea hypotek 84 95028	6 462 488	6 531 240
Nordea hypotek 85 31024	5 860 000	5 860 000
Kortfristig del av långfristiga skuldet	241 252	241 252
	35 553 115	35 794 367

Total amortering under 2012: 241 252:-

Not 8 Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsinteckningar	36 503 500	36 503 500
	36 503 500	36 503 500

Underskrifter



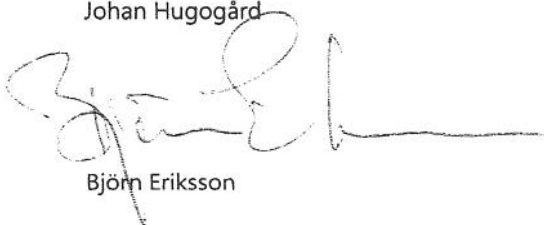
Kerstin Jansson



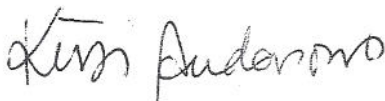
Johan Hugogård



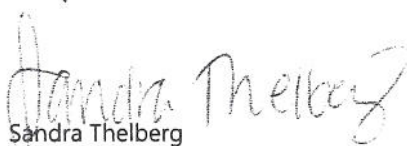
Percy Jansson



Björn Eriksson



Kirsi Andersons



Sandra Thelberg



Emil Sandelius

Vår revisionsberättelse har lämnats. 2012-12-31



Joakim Lindberg

Godkänd revisor



Lise-Lotte Atte

Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flygbåten, org. nr 716000-0233

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flygbåten för år 2012.

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 2012 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Flygbåten för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst, 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 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 ersättningsskyldig 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.

Uttalande

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

Stockholm den 27 mars 2013


Joakim Lindberg
Godkänd revisor

BUDGET BRF FLYGBÅTEN

	budget 2012	utfall 2012	budget 2013
INTÄKTER			
Årsavgifter	4 156 896,00	4 156 896,00	4 156 896,00
Lokaler	356 400,00	356 400,00	356 400,00
Parkering	167 580,00	161 860,00	167 580,00
Öriga intäkter så som överlåtelse el.			
Pantförskrivningar	20 000,00	16 800,00	20 000,00
Summa Intäkter	4 700 876,00	4 691 956,00	4 700 876,00
KOSTNADER			
Fastighetsskötsel	-270 000,00	-249 835,00	-300 000,00
Redovisningstjänster	-109 000,00	-103 122,00	-105 000,00
Arvode styrelse	-115 000,00	-119 300,00	-115 000,00
Arvode revision	-17 000,00	-14 875,00	-15 000,00
Sociala avgifter	-36 000,00	-24 276,00	-30 000,00
Bränsle	-350 000,00	-302 728,00	-350 000,00
Vatten	-150 000,00	-111 556,00	-140 000,00
El	-550 000,00	-543 296,00	-550 000,00
Renhållning	-110 000,00	-87 988,00	-95 000,00
Sotning	-2 000,00	-1 070,00	-2 000,00
Diverse kostnader (tele, förbrukmat. mm)	-30 000,00	-41 283,00	-30 000,00
Kabel TV	-145 000,00	-137 416,00	-140 000,00
Försäkring (inkl ny försäkring värmepump)	-80 000,00	-79 476,00	-90 000,00
Övriga externa tjänster	-10 000,00	-7 749,00	-20 000,00
Fastighetsavgift & skatt	-130 000,00	-134 405,00	-130 000,00
Reparationer och underhåll	-300 000,00	-338 869,00	-100 000,00
Öresutjämning	0,00	-1,00	
Summa kostnader	-2 404 000,00	-2 297 245,00	-2 212 000,00
Resultat efter underhållskostnader	2 296 876,00	2 394 711,00	2 488 876,00
Avskrivningar	-960 299,00	-1 015 280,00	-1 028 600,00
Finansiella intäkter och kostnader	-1 400 000,00	-1 459 349,00	-1 460 000,00
Resultat före skatt	-63 423,00	-79 918,00	276,00
Statlig inkomst skatt 26,3%	0,00	0,00	0,00
Resultat efter skatt	-63 423,00	-79 918,00	276,00