

Årsredovisning för  
**HSB Brf Luftskeppet i Stockholm**

769611-1520

Räkenskapsåret  
**2011-01-01 - 2011-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Kassaflödesanalys	10
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11
Noter	12
Underskrifter	17
Revisionsberättelse	

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Luftskeppet i Stockholm får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

### Allmänt om verksamheten

#### FASTIGHETER

Beskrivning av fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Luftskeppet 2 i Skarpnäck, Stockholms Kommun. Fastigheterna areal är 13 086 m<sup>2</sup>. Marken innehas med tomträtt.

Fastigheterna blev färdigställda mellan 1985-99 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

Ombyggnad av tidigare kommersiella lokaler skedde 2003 i trapphuset Pilotgatan 2 där 6 lägenheter med tillhörande förråd i ordningsställdes.

Gatuadresser är Pilotgatan 2-14, Luftskeppsgatan 2-8, 8A, 10, 10A och 12, Horisontvägen 87, 87A-D, 89-99.

#### Bebyggelse

Byggnaderna utgörs av fem stycken flerbostadshus av betongstomme med tegelfasad i 3-6 plan, delvis sammanbyggda med förrådsvindar och källarutrymmen. I bottenplan finns även ett antal kommersiella lokaler.

#### Arkitekturen och SAR:s Kasper Salinpris

Fastigheterna med tillhörande landskap ritades av Arken Arkitekter AB. Arken Arkitekter bildades 1981 av arkitekter och ingenjörer som samtliga då arbetade på Ralph Erskines Arkitektkontor. Chefsarkitekt var Klas Tham och chef för landskapsarbetena var Pär Gustafsson. Övriga kvarter som ingick i Arkens Skarpnäcksprojekt var Varmfronten, Fallskärmen, Flygsläpet, Horisonten och Flygledaren.

För kvarteret Varmfronten vann Arken Arkitekter, 1983, Kasper Salinpriset för årets bästa svenska arkitektur. Priset delas ut av Svenska Arkitekters Riksförbund. Ur prisformuleringen: Kvarteren ... uppvisar en stor formmässig rikedom som är lika ovanlig som inspirerande ... Särskilt vackra är kvarterets gårdar, där utformningen av såväl husens fasader, som planteringarna, i helhet och detalj, vittnar om inlevelse, omsorg och skicklighet. Arkitekturen har därmed fått goda förutsättningar att bilda ram till en levande bostadsmiljö.

Arkens Skarpnäcksprojekt deltog i världsutställningen i arkitektur i Paris 1984, och har även omskrivits i ett flertal nationella och internationella tidskrifter.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

#### LÄGENHETER & LOKALER

Föreningen har 154 lägenheter varav 133 är upplåtna med bostadsrätt.

21 lägenheter är upplåtna med hyresrätter. Under verksamhetsåret ombildades inga hyresrätter till bostadsrätter.

Föreningen har 10 lokaler, 2 garagelokaler och 10 större förråd som upplåts med hyresrätt.

#### GEMENSAMMA LOKALER & UTRYMMEN

##### Cykelförråd

Av föreningens 47 bodar som upplåts enligt avtal till cykelförråd är samtliga uthyrda förutom ett som används av föreningen till redskapsbod. Hyran är för närvarande 200:-/kalenderår. Förteckning över dessa har upprättats där förråd med nummer finns inritade. Föreningen tillämpar kölista och det går inte att överlåta cykelförrådet när avflyttning sker från föreningen.

##### Vinds- och källarförråd

Samtliga boende har ett förråd tillhörande sin lägenhet. En förteckning har upprättats över samtliga förråd och dessa har märkts upp med ett nummer enligt serien: 0001-0154. Dessa överensstämmer med den serie som finns på ytterdörrarna.

### **Extra förråd**

Föreningen har tio extraförråd som hyrs ut till medlemmarna. Föreningen tillämpar kölista och det går inte att överlåta förrådet när avflyttning sker från föreningen.

### **Tvättstugor**

#### **Stora tvättstugan**

Föreningen har en fin och renoverad tvättstuga mitt på gården med 6 tvättstationer, alla utrustade med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare och 1 torkskåp. 1 av dessa inkluderar även en grovtvättmaskin. 1 av dessa stationer inkluderar också maskiner förprogrammerade med miljövänligt tvättmedel. Tvättstugan har samma ELS system som grovsoporna och det är också samma tag som går till båda. Tvättstugan går även att boka via vår webbsida.

#### **Lilla tvättstugan**

Föreningen har också en tvättstation i Pilotgatan 2 som är till för de boende i den porten.

#### **Grovsoprum**

Föreningen äger inget eget grovsoprum men vi delar ett med Flygledaren på Luftskeppsgatan.

#### **Övernattningslägenhet**

Föreningen kommer från och med våren 2012 att ha en övernattningslägenhet på 17 kvm, med egen yttre entré, på Horisontvägen 91 NB.

Den kommer att hyras ut till medlemmarna för 200:-/natt.

#### **Styrelserum**

Ligger för närvarande på Luftskeppsgatan 10.

#### **Parkeringshus**

Föreningen äger inget parkeringshus. Luftskeppet har vid en extrastämma tidigare röstat nej till ett köp av garagen.

Medlemmar i föreningen har möjlighet att hyra parkeringsplats i något av de tre parkeringshus i Skarpnäck som förvaltas av HSB Stockholm. I dessa tre parkeringshus finns 455 platser.

Månadskostnaden för en parkeringsplats är 350:-/månad.

## **FÖRENINGSPÅGÅR**

### **Årsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls onsdagen den 19 april 2011.

### **Medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 133 medlemmar.

### **Information till boende**

Styrelsen har skrivit 2 informationsblad. Dessa har delats ut i brevlådor, klistrats upp i trapphusen samt postats på hemsidan: [www.luftskeppet.se](http://www.luftskeppet.se)

### **Styrelsen**

Från 2011-01-01 och fram till årsstämman 2011-04-19 var styrelsen konstituerad enligt följande:

Carina Jansson, ordförande

Kristian Larsson, vice ordförande

Ellen Günther, sekreterare

Charlotte Johansson, ledamot

Luiz Martinez, ledamot

Victor Criado, ledamot

Johanna Wikström, suppleant

Annika Uhlin, HSB-ledamot

Efter årsstämman 2011-04-19 konstituerade sig styrelsen enligt följande:

	Kvarstående mandattid
Daniel Björding, ordförande	0 år men kandiderar för 1 år till
Sebastian Printz, vice ordförande	1 år
Maria Bohm Kindblad, sekreterare	1 år
Charlotte Johansson, ledamot	Avgår
Carina Jansson, ledamot	Avgår
Anna Krygina Köseoglu, ledamot	0 år men kandiderar för 1 år till
Larz Odergård, suppleant	0 år men kandiderar för 1 år till från juli ledamot i st.f Charlotte Johansson

Annika Uhlin, HSB-ledamot

Styrelsen har under sin mandattid haft 15 ordinarie samt 2 extra styrelsemöten under verksamhetsåret samt en rad arbetsmöten som inte protokollförts. Utöver dessa sammankomster har styrelsen genomfört en städdag.

### **HSB's årsstämma**

Som representanter till HSB Stockholms distriktstämma, distrikt Söderort valdes Larz Odergård. Denna stämma utsåg vid sitt årsmöte, 2011-11-19, ombud till HSB-Stockholms stämma 2012-04-16. Larz Odergård valdes även som en av dessa ombud.

### **Revisorer**

Föreningsstämman valde Hanna Bäckström till förtroendevald revisor. Vid Hanna Bäckströms flytt i november tog Evelyn Ek över hennes post. Utöver dessa har BoRevison AB varit utsedd revisor åt föreningen av HSB.

### **Valberedning**

På föreningsstämman valdes Lilly Rosa Linde och Ellen Günther som sammankallande till valberedning.

### **Firmatecknare**

Från den 7 april till den 31 december 2011 har föreningen haft 4 st firmatecknare; Daniel Björding, Sebastian Printz, Maria Bohm Kindblad & Carina Jansson. Föreningens firma har i enlighet med föreningens stadgar tecknats av två av dessa i förening.

### **FÖRVALTNING OCH UNDERHÅLL**

Valvet AB Stockholm har 2011-01-01 till och med 2011-12-31 skött om felanmälan och fastighetsskötsel av föreningens fastigheter.

- Teknisk förvaltning, har enligt avtal sköts av Valvet AB Stockholm
  - Ekonomisk förvaltning, har enligt avtal sköts av Valvet AB Stockholm
  - Markskötsel, har enligt avtal sköts av Valvet AB Stockholm
  - Städning, har enligt avtal sköts av Valvet AB Stockholm
- Ovanstående avtal har under året sagts upp från och med 2011-12-31.

Nya förvaltare från och med 2012-01-01 är enligt följande:

- Teknisk förvaltning, kommer enligt avtal att skötas av FSS Fastighetsservice AB Avtalstiden är 2 år med 6 månaders uppsägningstid.
- Ekonomisk förvaltning, kommer enligt avtal att skötas av HSB Stockholm AB. Avtalstiden är 2 år med 7 månaders uppsägningstid.
- Städning, kommer enligt avtal att skötas av HSB Städ AB. Avtalstiden är 2 år med 6 månaders uppsägningstid.
- Markskötsel, kommer enligt avtal att skötas av Stockholm Trädgårdstjänst AB. Avtalstiden är 1 år med 3 månaders uppsägningstid.

### **EKONOMI**

#### **Allmänt**

Föreningen har under det gångna året fått en stabil ekonomi tack vare uthyrning av alla 5 kommersiella lokaler som tidigare stått tomma. Detta genererar intäkter på ca 700 000,-/år Avgifts- och hyresbortfallet för år 2011 var också tack vare detta på en låg nivå. Den löpande verksamheten generar i nuläget ett överskott.

Styrelsen omförhandlade lånevillkoren under året genom Svenska Bolån AB och föreningen har lagt om fyra av banklånen.

### **Avgifter och hyror**

Avgifterna för bostadsrätterna höjdes med 5 % 2011 och styrelsen beslutade att ingen hyreshöjning skulle behöva göras för 2012.

## **HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET**

### **Uthyrda lokaler under del av år**

- Från och med 2011-03-01 hyrs lokalen på Luftskeppsgatan 10, 72 kvm, av Helin Redovisningsbyrå / Bilo Tifticko. Kontraktet löper på 3 år.
- Från och med 2011-09-01 hyrs lokalen Läkarmottagningen, 205 kvm på Pilotgatan 4 samt lokalen Tarmen (Polisens gamla gym), 170 kvm på Pilotgatan 2 av Hotel & Hostel Roseanne HB. Kontraktet löper på 5 år.
- Från och med 2011-11-01 hyrs den stora lokalen, 275 kvm på Pilotgatan 2 NB även den av Hotel & Hostel Roseanne HB. Kontraktet löper på 5 år.
- Från och med 2011-11-01 hyrs garagelokal på Pilotgatan 2, våning 3, av Hotel & Hostel Roseanne HB. Kontraktet löper på 3 år med 9 månaders uppsägning.
- Från och med 2011-11-01 hyrs garagelokal på Pilotgatan 2, våning 4, av Roger Molander. Kontraktet är tillsvidare med 3 månaders uppsägning.

### **Övriga lokaler**

- En lokal (f.d. lilla tvättstugan) på Horisontvägen 91 NB på 17 har nu byggts om och inretts till en övernattningslägenhet för våra medlemmars gäster. Den är utrustad med en köksalkov med två små kokplattor och ett litet kylskåp samt dusch och toalett. I lägenheten finns en bäddsoffa på 140 cm, klädskåp, bord, tv-bänk, golv/läslampa samt 2 stolar. 2 Täcken & 3 Kuddar finns också. I köksdelen finns glas, porslin & bestick, stekpanna & kastruller; allt för att fixa en egen frukost. Man får själv stå för sånglinne & handdukar. Avgiften kommer att bli ca 200:-/natt och bokas genom styrelsen. Vidare info om hur detta kommer att skötas rent logistiskt kommer att komma ut snarast.
- Styrelsen kommer att undersöka möjligheterna att renovera förrådsrummet innanför övernattningslägenheten på Horisontvägen 91 NB (som tidigare varit uthyrt) och göra om detta till ett styrelserum.
- Styrelsen kommer, om ovan projekt går i lås, att undersöka möjligheten att göra om nuvarande styrelserummet på Luftskeppsgatan 10 till en gemensam föreningslokal.

### **Lediga lokaler**

Föreningen har för närvarande inga lediga lokaler.

### **Vatten- och fuktskador**

Arbetet med vattenskador i lägenheter och reparationer av hyreslägenheter har fortsatt under hela året. Bostadsrättsinnehavare som planerar att renovera badrum ska meddela styrelsen om detta för att få ett godkännande innan arbetet sätts igång. Misstänker man vatten- eller fuktskador måste man före det att renoveringen inleds genomföra en fuktmätning av behörig person. Är ditt badrum fuktskadat står föreningen, enligt stadgarna, för den del av kostnaderna som avser utrivningen samt byte av golvbrunn. Vad som sedan gäller för övriga delar av återställandet varierar beroende på ens egen försäkring och försäkringsbolag. Säkrast är att kontrollera detta innan.

### **Trädgårdsgruppen**

Vi har under året inte haft någon aktiv trädgårdsgrupp.

Under vårens städdag i Maj rensade vi ogräs, planterade nya blommor och plockade bort skräp. Vi hade mycket god hjälp av den tidigare Trädgårdsgruppen och tackar dem för deras bistånd & kunskap under denna soliga vårdag.

Kommande år kanske vi kan få till en ny trädgårdsgrupp. Hör gärna av er till styrelsen i denna fråga om ni är intresserade. Vi välkomnar nya medlemmar och hoppas på varmare tider.

Har du lökar som vissnat och funderar på att slänga lökarna? Spara dom till vårens kommande städdag så planterar vi ut dem. Vi ses i trädgården!

### **Mark och trädgård**

Föreningens rabatter har under säsong för trädgårdsarbete fått täckbark utlagt för att underlätta och förhindra allt för mycket ogräs.

### **Samfälligheterna / Gemensamhetsanläggningar**

Föreningen har, under 2011, kallats till och deltagit i 4 planeringsmöten Lantmäteri-myndigheten i Stockholms stad. Myndigheten har från början avsett att såväl garagen som de, med grannföreningarna, delvis samägda ledningsinstallationerna, skulle ingå i en gemensamhetsanläggning omfattande samtliga sex berörda föreningar.

Vid sista sammanträdet hade dock bilden förändrats och Lantmäterimyndighetens beslut pekar på att frågan om övertagande av garagen från HSB (som ursprungligen uppfört och fortfarande står som ägare till) kommer att skiljas av för en senare diskussion.

3, av 6 de föreningarna, har yrkat på att Lantmätaren skall besluta om ett övertagande av föreningarna medan de övriga 3, bl.a. Luftskeppet, har lämnat in ett motyrkande att föreningarna inte skall behöva överta ägande och förvaltning.

Dessutom finns det skäl att anta att myndigheten kommer att besluta om att det skall bildas 3 gemensamhetsanläggningar för befintlig mediainstallation. Detta skulle i så fall medföra att Luftskeppet och Flygledaren bildar en sådan gemensam samfällighet.

Vid årsskiftet hade vi ännu inte fått Lantmäterimyndighetens slutgiltiga beslut i frågan.

### **Pågående och Framtida arbeten**

- I slutet av mars genomfördes en s.k. vinterbeskrning av träden med hjälp av vår nya trädgårdsförvaltare Stockholms Trädgårdstjänst AB.
- Måla alla de nya trädetaljerna med mörk lasyr så att det blir enhetligt på våra gårdar.
- Fräscha upp förrådsrummet bakom övernattningslägenheten till ett nytt och mindre styrelserum.
- Bygga om styrelselokalen på Luftskeppsgatan 10 till en efterlängtdad föreningslokal.
- Vid en besiktning av våra hissar konstaterades att de inte var i ett så uselt skick som vi trott. Därför kommer vi att se över vad som kan göras för att fräscha upp hissarna invändigt samt utföra nödvändigt underhåll av maskineriet.
- 2 cykelförråd har varit försedda med lås men hyresgäster finns ej i förteckningen. Dessa kommer att/har öppnats och det som fanns i dessa finns nu i förvar hos föreningen i ytterligare 6 månader. Därefter kommer detta att slängas om ingen frågar efter det samma.
- Föreningsaktiviteter som städdagar (vår och höst).
- Föreningen kommer att ta fram nya och uppdaterade ordningsregler under 2012,

### **STADGAR**

Föreningens stadgar kommer att gås igenom så att de överensstämmer med HSB's nya normalstadgar, kortversionen.

## Ekonomi

### Nyckeltal

	2011	2010	2009
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	850	801	720
Lån / kvm bostadsrättsyta	9 187	9 249	9 446
Elkostnad / kvm total yta	61	68	63
Värmekostnad / kvm total yta	95	106	80
Vattenkostnad / kvm total yta	3	26	26

2011 gjordes en avstämning av Stockholm Vatten på vattenförbrukningen för perioden 2008 t.o.m 2011 och därav konstaterades att förbrukningen minskat. Överskottet på 94 721 kr betalades ut till föreningen 2011.

### Disposition av föreningens vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningstämmans förfogande står följande medel:	
Ansamlad förlust	-7 543 442
Årets resultat	-920 882
Totalt	-8 464 324

Styrelsen föreslår att ovanstående till förfogande stående medel disponeras enligt följande:

Uttag ur yttre fond motsvarande årets kostnad (stamspolning)	-134 775
Reserveras i fond för yttre underhåll	754 500
Balanseras i ny räkning	-9 084 049
Summa	-8 464 324

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning	1	11 111 275	10 583 569
<b>Rörelsens intäkter</b>		<b>11 111 275</b>	<b>10 583 569</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>	2		
Fastighetskostnader		-644 689	-794 204
Reparationer och underhåll		-2 167 786	-1 123 073
Taxe- och avtalsbundna kostnader		-2 547 525	-3 061 541
Personalkostnader		-172 104	-168 217
Övriga förvaltningskostnader		-1 560 268	-2 055 943
Fastighetsskatt		-304 508	-300 658
<b>Rörelsens kostnader</b>		<b>-7 396 880</b>	<b>-7 503 636</b>
<b>Resultat före av- och nedskrivningar</b>		<b>3 714 395</b>	<b>3 079 933</b>
Avskrivningar			
Avskrivningar anläggningstillgångar	5	-1 088 144	-1 088 634
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 626 251</b>	<b>1 991 299</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	34 652	3 362
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-3 581 785	-3 226 664
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-920 882</b>	<b>-1 232 003</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-920 882</b>	<b>-1 232 003</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-920 882</b>	<b>-1 232 003</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
	5		
Byggnader		147 469 103	148 552 205
Maskiner och inventarier		-	5 042
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>147 469 103</u>	<u>148 557 247</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>147 469 103</u>	<u>148 557 247</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
	6		
Fordran hyror/avgifter/övrigt		100 097	128 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		297 887	778 365
Övriga fordringar		1 651	1 640
Summa kortfristiga fordringar		<u>399 635</u>	<u>908 720</u>
<b>Kassa och bank</b>		2 390 513	1 988 320
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 790 148</u>	<u>2 897 040</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>150 259 251</u>	<u>151 454 287</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>7</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter		63 399 946	63 399 946
Fond för yttre underhåll		3 528 898	2 852 794
Summa bundet eget kapital		<u>66 928 844</u>	<u>66 252 740</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-7 543 442	-5 635 335
Årets resultat		-920 882	-1 232 003
Summa fritt eget kapital		<u>-8 464 324</u>	<u>-6 867 338</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>58 464 520</u>	<u>59 385 402</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	<b>8</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		89 361 541	89 961 541
Övriga långfristiga skulder		225 286	126 436
Summa långfristiga skulder		<u>89 586 827</u>	<u>90 087 977</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>	<b>9</b>		
Leverantörsskulder		630 872	572 508
Skatteskulder		387 949	377 141
Förutbetalda hyror och avgifter		666 116	560 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		522 967	470 880
Summa kortfristiga skulder		<u>2 207 904</u>	<u>1 980 908</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>150 259 251</u>	<u>151 454 287</u>

## Ställda säkerheter

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	<u>91 624 000</u>	<u>91 624 000</u>
	<b>91 624 000</b>	<b>91 624 000</b>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-920 882	-1 232 003
Avskrivningar	1 088 144	1 088 634
	<u>167 262</u>	<u>-143 369</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>167 262</b>	<b>-143 369</b>
 <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning av kortfr fordringar	509 085	-229 546
Ökning / minskning av kortfr skulder	226 996	676 562
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>903 343</b>	<b>303 647</b>
 <b>Investeringsverksamheten</b>		
	<u>903 343</u>	<u>303 647</u>
 <b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagande av nytt lån	-	4 346 541
Amortering av lån	-600 000	-5 189 000
Inbetalda insatser	-	1 600 000
Mottagna depositioner	98 850	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-501 150</b>	<b>757 541</b>
 <b>Årets kassaflöde</b>	<b>402 193</b>	<b>1 061 188</b>
 <b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 988 320</b>	<b>927 132</b>
 <b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 390 513</b>	<b>1 988 320</b>

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och Bokföringsnämndens allmänna råd.

### Värderingsprinciper m m

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

### **Ändrad redovisningsprincip fr.o.m. 2009**

Vad gäller redovisning av kostnader/intäkter för värme och vatten, som delvis faktureras vidare till Brf Flygledaren, har redovisningsprincipen ändrats.

Från och med 2009 redovisas endast föreningens del ( 61%) av fakturerade kostnader för värme och vatten i resultaträkningen.

Brf Flygledarens kostnader (39%) redovisas inte heller längre som en intäkt utan endast via ett kundfordingskonto i balansräkningen.

### **Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

### **Inkomstskatt och underskottsavdrag**

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 2 015 278 kr.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning per rörelsegrän

	2011-12-31	2010-12-31
Hysesintäkter bostäder	1 630 377	1 680 585
Hysesintäkter lokaler	1 207 962	1 001 802
Årsavgifter bostäder	8 272 536	7 787 027
Övriga intäkter	400	114 155
	<b>11 111 275</b>	<b>10 583 569</b>

### Not 2 Rörelsens kostnader

#### *Fastighetskostnader*

	2011-12-31	2010-12-31
Inköp material	55 173	43 558
Snöröjning/sandning	212 558	443 843
Städning/hyrmattor	29 925	30 863
Besiktningkostnader	57 958	28 449
Bevakningskostnader	86 266	82 036
Övriga köpta tjänster	198 485	162 483
Interna administrativa kostnader	4 324	2 972
	<b>644 689</b>	<b>794 204</b>

#### *Reparation och underhåll*

	2011-12-31	2010-12-31
Reparationer hyresbostäder	403 444	50 666
Reparationer hyreslokaler	165 515	151 420
Reparationer tvättutrustning	73 656	39 506
Reparationer VA/sanitet	937 320	424 231
Reparationer värme	106 334	118 360
Reparationer ventilation	73 738	56 512
Reparationer el	37 708	15 172
Reparationer hissar	77 738	49 673
Reparationer Tv/porttelefon	20 082	18 371
Reparationer fönster	2 101	-
Övriga reparationer	98 776	85 216
Underhåll VA/sanitet	134 775	-
Underhåll el	-	78 396
Underhåll hissar	36 599	35 550
	<b>2 167 786</b>	<b>1 123 073</b>

**Taxe- och avtalsbundna kostnader**

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsel	795 984	883 012
Uppvärmning	1 236 330	1 373 438
Vatten och avlopp	38 900	331 987
Sophämtning	318 624	318 625
Grovsopor	9 000	14 018
Kabel-TV/bredband	146 612	134 886
Övriga driftkostnader	2 075	5 575
	<b>2 547 525</b>	<b>3 061 541</b>

**Personalkostnader**

	2011-12-31	2010-12-31
Styrelsearvoden	120 036	120 000
Projektarvoden	8 000	-
Revisionarvode intern revisorn	5 000	8 000
Arbetsgivaravgifter	39 068	40 217
	<b>172 104</b>	<b>168 217</b>

**Övriga förvaltningskostnader**

	2011-12-31	2010-12-31
Självriser	-	23 400
Hyses/avgiftsförluster	-	166 464
Konstaterade kundförluster	-	60 845
Förvaltning, fast avtal	757 084	865 814
Förvaltning, tillkommande arbete	26 565	87 993
Fastighetsförsäkring	105 046	86 213
Tomträttsavgäld	590 800	586 250
Revisionskostnad	18 000	12 750
Övriga förvaltningskostnader	32 866	25 656
Konsult och mäklararvode	-	97 755
Advokatarvode	-	16 656
Bankkostnader	8 648	9 347
Medlemsavgifter	14 700	14 700
Övriga externa kostnader	6 559	2 100
	<b>1 560 268</b>	<b>2 055 943</b>

**Fastighetsskatt**

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsskatt	304 508	300 658
	<b>304 508</b>	<b>300 658</b>

### Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011-12-31	2010-12-31
Ränteintäkter bank	34 641	3 262
Intäktsränta skattekonto	11	100
	<b>34 652</b>	<b>3 362</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011-12-31	2010-12-31
Räntekostnader fastighetslån	3 578 146	3 224 104
Räntekostnader, övriga	3 639	2 560
	<b>3 581 785</b>	<b>3 226 664</b>

### Fastighetens taxeringsvärde

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	114 000 000	10 400 000	124 400 000
Mark	51 000 000		51 000 000
<b>Summa</b>	<b>165 000 000</b>	<b>10 400 000</b>	<b>175 400 000</b>

### Not 5 Materiella anläggningstillgångar

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	146 997 246	734 986	0,50	-5 071 521	141 925 725
Fastighetsförbättringar	6 255 282	312 764	5,00	-938 292	5 316 990
Ombyggnad	353 518	35 352	10,00	-127 130	226 388
Maskiner/Inventarier	36 160	5 042	enl plan	-36 160	-
	<b>153 642 206</b>	<b>1 088 144</b>		<b>-6 173 103</b>	<b>147 469 103</b>

### Not 6 Kortfristiga fordringar

#### Fordran hyror/avgifter/övrigt

	2011-12-31	2010-12-31
Fordran hyror och avgifter	11 616	10 357
Kundfordringar övrigt	88 481	118 358
	<b>100 097</b>	<b>128 715</b>

### Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	105 046	105 046
Kabel-TV	31 150	30 059
Bredband		4 620
Tomträttsavgäld	147 700	147 700
Bevakning	13 991	13 129
Förvaltning		189 271
Vatten		10 836
Trygg Hansa/Återbetalas		110 803
Dubbelbetald EG		1 940
Skadenr 210 411 632		44 410
Skadenr 210 411 660		120 551
	<b>297 887</b>	<b>778 365</b>

### Övriga fordringar

Övriga fordringar	2011-12-31	2010-12-31
Avräkning skatter/avgifter	1 651	1 640
	<b>1 651</b>	<b>1 640</b>

### Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ing balans 2011-01-01	55 776 585	7 623 361	2 852 794	-5 635 335	-1 232 003
Erlagda Insatser / upplåtelseavgifter	-	-			
Disposition enl årsstämmobeslut			676 104	-676 104	
Disposition enl årsstämmobeslut				-1 232 003	1 232 003
Årets resultat					-920 882
<b>Vid årets slut</b>	<b>55 776 585</b>	<b>7 623 361</b>	<b>3 528 898</b>	<b>-7 543 442</b>	<b>-920 882</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

	2011-12-31	Förändring	2010-12-31
Fastighetslån	-4 346 541	-	-4 346 541
Fastighetslån	-18 450 000	400 000	-18 850 000
Fastighetslån	-20 002 500	-	-20 002 500
Fastighetslån	-33 337 500	-	-33 337 500
Fastighetslån	-8 125 000	100 000	-8 225 000
Fastighetslån	-5 100 000	100 000	-5 200 000
Mottagna depositioner	-225 286	-98 850	-126 436
	<b>-89 586 827</b>	<b>501 150</b>	<b>-90 087 977</b>



**Lånevillkor**

<i>Långivare</i>	<i>Belopp</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>
Nordea	-4 346 541	4,10%	3 m
Nordea	-18 450 000	2,90%	3 m
Stadshyp	-20 002 500	4,25%	2012-12-30
Stadshyp	-33 337 500	4,43%	2014-12-30
Nordea	-8 125 000	3,45%	3 m
Nordea	-5 100 000	4,45%	3 m
	<b>-89 361 541</b>		

Redovisad räntesats gäller per 2011-12-31.

**Amortering kommande år**

	<i>Amortering</i>
Kommande amortering	600 000
	<b>600 000</b>

**Not 9 Kortfristiga skulder**

**Skatteskulder**

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
Skatteskulder	950 874	646 366
Inbetald prel.skatt	-562 925	-269 225
	<b>387 949</b>	<b>377 141</b>

**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
Upplupna räntekostnader	115 150	-
Fjärrvärme december	163 499	216 368
Elektricitet december	70 000	106 856
Lekplats besiktning		2 907
Securitas		2 249
Snö-/halkbekämpning december		130 000
Extra kamerala/avräkn förvaltare	1 498	
Revisionsarvode	15 500	12 500
Valvet nr 8244	106 754	
Valvet nr 8138	50 566	
	<b>522 967</b>	<b>470 880</b>

## Underskrifter

Ort och datum .....

.....  
Daniel Björding  
Styrelseordförande

.....  
Maria Bohm Kindblad  
Ledamot

.....  
Carina Jansson  
Ledamot

.....  
Charlotte Johansson  
Ledamot

.....  
Ganna Krygina Köseoglu  
Ledamot

.....  
Sebastian Printz  
Ledamot

.....  
Annika Uhlin  
HSB-Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den .....

.....  
Lena Strömbäck  
Bo Revision

.....  
Evelyn Ek  
Av föreningen vald revisor

## **Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma 2012-04-19. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ort och datum

.....