

Årsredovisning
för
Brf Vibygården 2

716421-5787

Räkenskapsåret

2013



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vibygården 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2009-06-15.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Visenten 1, Viveln 1 och Vitlingen 1 bebyggdes 1993 av Lennart Ericsson Fastigheter AB (f d Folke Ericsson Byggnads AB) och är belägen i Sollentuna kommun. På fastigheten finns 80 lägenheter. Samtliga lägenheter är nu upplåtna med bostadsrätt.

Till varje lägenhet hör en parkeringsplats med motorvärmare i carport. I föreningen finns även en tvättstuga samt en gemensamhetslokal.

Lägenhetsfördelning:

13 st 2 rum och kök

37 st 4 rum och kök

15 st 4 rum och kök souterräng

15 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 8 472.5 m²

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-03-18 bestått av:

Ordinarie	Anders Jansson Broberg Susannah Elers Michaela Scheving Björn Jonsson Andreas Broman
-----------	--

Suppleanter	Ulrik Améen Mari Ahlberger
-------------	-------------------------------

Valberedning	Lennart Skoogh Joakim Kivikoski Kenneth Jonsson
--------------	---

Revisorer

Ordinarie	Helené Ragnarsson PricewaterhouseCoopers AB
-----------	--

W

Fastighetens tekniska status

Styrelsen anser att fastigheten är i gott skick.

En inventering av förrådsdörrarnas status har genomförts och ett antal förrådsdörrar har bytts ut.

Föreningen fortsätter utbytet av dåliga förråds- och soprumsdörrar under 2014.

I övrigt har styrelsen inte kännedom om några brister.

Visuell konditionsbesiktning av fastigheten utförs löpande (intervall minst vart tredje år enligt föreningens stadgar.)

OVK besiktning har skett under 2013 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utbyte av förråds- och soprumsdörrar har påbörjats och fortsätter under 2014.

OVK-mätning och kontroll har skett. Dock är föreningen inte nöjd med utfört arbete och pågående förhandling föreligger om att arbetet ska göras om.

Den planerade ommålningen av alla fönster mot norr- och österläge har framflyttats till 2015 då de f n bedöms vara i bra skick.

Utredning av frivilligt kapitaltillskott har genomförts och vid extrastämma beslöts att gå vidare med detta projekt under 2014, ny extrastämma planerad i början av februari.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Underhållsplanen innehåller följande planerade aktiviteter av väsentlig karaktär under verksamhetsåret 2014 - fortsatt utbyte av dåliga förråds- och soprumsdörrar. Under 2015 finns inplanerat att måla fönstren i norr- respektive österläge.

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 8 (7) st överlåtelser ägt rum. En tidigare beviljad andrahandsuthyrning har avslutats. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 127 (125) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 (13) protokollförda sammanträden.

Föreningen har även haft en extrastämma 2013-11-26 angående frivilligt kapitaltillskott.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av föreningen.

Fastighetskötseln har ombesörjts av medlemmarna.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

W

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1993.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 7 074 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 33 396 405 (33 396 405) kronor.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014 = 1 110 kronor).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning av månadsavgiften.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	6 523 926	6 379 682	6 332 500	6 444 085	6 292 932
Resultat efter finansiella poster	580 860	-692 125	689 796	-404 678	-294 351
Saldo yttre reparationsfond	1 357 363	2 105 690	2 105 690	2 255 425	2 155 477
Lån per kvm yta	9 395	9 460	9 526	9 596	9 650
Kassalikviditet (%)	173	128	160	105	135
Årsavgift bostäder kronor/kvm	731	707	707	707	697

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition fr o m 2012.

W

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

ansamlad förlust	-193 501
årets vinst	580 860
	387 359
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	641 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-231 364
i ny räkning överföres	-22 277
	387 359

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

W

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter			
Föreningens intäkter	1	6 523 926	6 379 682
		6 523 926	6 379 682
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-159 074	-1 303 531
Driftskostnader	3	-2 347 416	-2 167 815
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-99 605	-102 392
Personalkostnader	5	-253 345	-229 284
Avskrivningar	6	-600 243	-578 998
Resultat före finansiella poster		3 064 243	1 997 662
Ränteintäkter		28 813	50 327
Räntekostnader		-2 512 196	-2 740 114
Resultat efter finansiella poster		580 860	-692 125
Årets resultat		580 860	-692 125

2012 års resultat påverkas av periodiskt underhåll bestående av tak- och målningsarbeten. Kostnaden har ianspråktagits från yttre reparationsfonden.

W

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	91 782 679	92 335 039
Mark		3 361 000	3 361 000
Maskiner och inventarier	8	44 597	92 479
		95 188 276	95 788 518
Summa anläggningstillgångar		95 188 276	95 788 518
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		60	0
Skattekonto		1 513	1 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		149 235	150 038
Klientmedelskonto ISS Facility Services AB		536 357	593 750
		687 165	745 292
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 660 655	911 673
Summa omsättningstillgångar		2 347 820	1 656 965
SUMMA TILLGÅNGAR		97 536 096	97 445 483

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		11 800 858	11 800 858
Upplåtelseavgifter		3 530 000	3 530 000
Yttre reparationsfond		1 357 363	2 105 690
		16 688 221	17 436 548
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-193 501	-249 704
Årets resultat		580 860	-692 125
		387 359	-941 829
Summa eget kapital		17 075 580	16 494 719
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	79 104 637	79 654 637
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		500 000	500 000
Leverantörsskulder		2 884	68 096
Skatteskulder		50 702	30 782
Övriga skulder	11	55 240	43 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	747 053	653 377
Summa kortfristiga skulder		1 355 879	1 296 127
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 536 096	97 445 483
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		93 500 000	93 500 000
		93 500 000	93 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

3

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Byggnaden skrivs av enligt en progressiv plan på 60 år som räknas upp med 0,17% per år.

I övrigt linjär metod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Bredband	10 år
Uppgradering bredband	5 år
Dator	3 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

W

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Hysesintäkter lokaler	3 500	8 010
Årsavgifter bostäder	6 192 816	6 078 912
Internet	99 575	102 900
Vatten/avlopp	207 713	162 831
Ersättning tvättstuga	11 431	13 889
Överlåtelseavgifter	8 891	13 140
	6 523 926	6 379 682

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Serviceavtal	14 085	13 881
Löpande reparationer	37 625	199 206
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	107 364	1 090 444
	159 074	1 303 531

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Yttre skötsel/snöröjning	114 723	114 562
Fastighetsel	73 459	62 949
Uppvärmning	822 835	822 945
Vatten	218 373	218 201
Sophämtning	124 031	100 080
Container/grovsopor	16 951	26 459
Fastighetsförsäkring	123 577	111 355
OVK	124 000	0
Kabel-TV och internet	163 547	158 110
Fastighetskatt/fastighetsavgift	565 920	546 000
Övriga driftkostnader	0	7 154
	2 347 416	2 167 815

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	22 664	22 016
Revisionsarvode	14 081	14 281
Förvaltningsarvode	62 420	61 248
Övriga externa tjänster	440	4 847
	99 605	102 392

W

Not 5 Personalkostnader

	2013	2012
Styrelsearvoden	137 090	133 150
Löner	64 050	48 150
Sociala avgifter	51 339	47 051
Övriga personalkostnader	866	933
	253 345	229 284

Not 6 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad enl progressiv plan	552 360	531 115
Bredbandsinstallation	44 597	44 597
Inventarier	3 286	3 286
	600 243	578 998

Not 7 Byggnader och mark

Byggnad

Tvättstuga, avskriven

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	104 870 900	104 870 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 870 900	104 870 900
Ingående avskrivningar	-12 535 861	-12 004 746
Årets avskrivningar	-552 360	-531 115
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 088 221	-12 535 861
Utgående redovisat värde	91 782 679	92 335 039
Taxeringsvärden byggnader	67 447 000	67 447 000
Taxeringsvärden mark	57 600 000	57 600 000
	125 047 000	125 047 000

3

Not 8 Maskiner och inventarier

Bredband 2005, 10 år
Uppgradering bredband 2007, 5 år
Dator 2011, 3 år

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500 632	500 632
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 632	500 632
Ingående avskrivningar	-408 153	-360 270
Årets avskrivningar	-47 883	-47 883
Utgående ackumulerade avskrivningar	-456 036	-408 153
Utgående redovisat värde	44 596	92 479

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 800 858	3 530 000	2 105 690	-249 703	-692 125
Reservering 2012			342 117	-342 117	
Ianspråktagande 2011			-1 090 444	1 090 444	
Disposition av föregående års resultat:			0	-692 125	692 125
Årets resultat					580 860
Belopp vid årets utgång	11 800 858	3 530 000	1 357 363	-193 501	580 860

Not 10 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SBAB - 3,2% - 2014-06-04	26 952 420	27 052 420
SEB - 2,41% - 2014-08-28	26 448 000	26 498 000
SEB - 1,92% - 3 mån rörlig 2014-03-28	26 204 217	26 604 217
Avgår kortfristig del ./.	-500 000	-500 000
	79 104 637	79 654 637

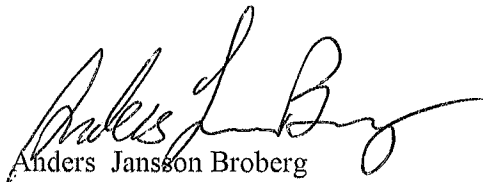
Not 11 Övriga skulder

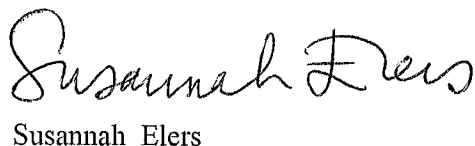
	2013-12-31	2012-12-31
Personalskatt	29 639	23 355
Avr lagstadgade sociala avg	25 601	20 517
	55 240	43 872

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

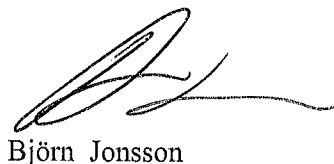
	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	10 582	9 281
Förskottsbetalda hyror/avg	430 935	411 520
Upplupna driftskostnader	0	25 000
Upplupna VA avgifter	36 472	36 472
Upplupna uppvärmningskostnader	91 846	124 709
Upplupna elavgifter	8 720	7 180
Upplupna renhållningsavgifter	29 999	24 614
Upplupna rep o underhållskostnader	124 000	0
Beräknat arvode för revision	14 500	14 600
	747 054	653 376

Sollentuna 2014-02-13


Anders Jansson Broberg


Susannah Elers



Michaela Scheving


Björn Jonsson


Andreas Broman

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 19 februari 2014.


Helene Ragnarsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vibygården2, org. nr 716421-5787

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vibygården2 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 samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vibygården2 för år 2013.

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 har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

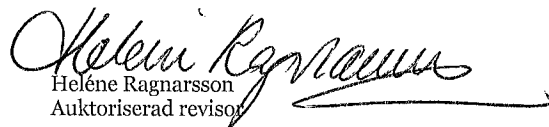
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jag anser att de revisionsbevis jag 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.

Uppsala den 19 februari 2014


Heléne Ragnarsson
Auktoriserad revisor