

Årsredovisning

för

Brf Vibygården

716421-5787

Räkenskapsåret

2011



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vibygården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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.

Under första kvartalet 2011 sålde föreningen bostadsrätten T39 som tidigare varit uthyrd till förskolan Skattkistan.

Till varje lägenhet hör en parkeringsplats 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 2011-03-14 bestått av:

Ordinarie	Håkan Carlberg Anders Jansson Broberg Michaela Scheving Susannah Elers Andreas Broman
-----------	---

Suppleanter	Björn Jonsson Thomas Viktorsson
-------------	------------------------------------

Valberedning	Lennart Skoogh Maria Lomäng
--------------	--------------------------------

Revisorer

Ordinarie
Helené Ragnarsson
PricewaterhouseCoopers AB

Fastighetens tekniska status

Underhållsplanen innehåller följande planerade aktiviteter av väsentlig karaktär under verksamhetsåret 2012. Dels kommer fönsterbågarna på alla fönster/altandörrar på söder- och västerfasaderna att målas om, dels planeras ombyggnad av alla tak på föreningens tvårumslägenheter.

Kostnaden för dessa åtgärder beräknas till cirka 1 miljon kronor och kommer att täckas av medel avsatta i föreningens yttre reparationsfond.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 431 644 kronor. Utöver normalt underhåll av föreningens fastighet kan bland annat följande noteras.

- * Lägenhet T39, som sedan föreningen bildades varit uthyrd som förskola, återställdes till bostad och andelen såldes i början av verksamhetsåret. Överskottet från denna försäljning stärker föreningens ekonomi och kommer därmed föreningens medlemmar tillgodo.
- * Kontrakt med Sundbybergs Allsanering och Rivning AB har tecknats för avloppsspolning. Detta innebär en möjlighet till väsentligt lägre kostnad för föreningens medlemmar, när stopp i den enskilda lägenhetens avlopp inträffar.
- * Värmecentralens styrdator har bytts ut.
- * En omfattande utredning avseende takens kondition på föreningens byggnader har genomförts.
- * Garantibesiktning efter ommålningen av fasaderna år 2009 har genomförts. Några få anmärkningar noterades och åtgärdades av entreprenören. Fasaderna är nu i mycket gott skick och väl skyddade.
- * Föreningens Intranät har uppdaterats enligt beslut vid föreningsstämman 2011 och fungerar nu störningsfritt.
- * Vår- och höststädning genomfördes även detta verksamhetsår på traditionellt sätt.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 9 (8)st överlåtelser ägt rum. Inga andrahandsuthyrningar har beviljats. 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 124 (121) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 14 (14) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av föreningen.
Fastighetsskötseln 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.)

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omförelse görs via balanserat resultat.

Reservering har skett för året med 327 319 kronor enligt stadgarna och ianspråktagande med 477 054 kronor, varav merparten av kostnaden hänförelse sig till renoveringen av T39.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1993.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 6 512 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 26,3 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 33 396 405 (34 675 585) kronor.

Det, av Skatteverket, föreslagna taxeringsvärdet från 2012 har av föreningen överklagats, då taxeringsvärdena var orimligt höga.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2011 = 1 070 kronor).

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	6 332 500	6 444 085	6 292 932	6 298 978	6 680 452
Resultat efter finansiella poster	689 796	-404 678	-294 351	68 594	458 987
Saldo yttre reparationsfond	2 105 690	2 255 425	2 155 477	4 715 976	4 401 363
Lån per kvm yta	9 526	9 596	9 650	9 710	9 765
Kassalikviditet (%)	160	105	135	360	382
Årsavgift bostäder kronor/kvm	707	707	697	697	734

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-929 500
årets vinst	679 796
	-249 704

behandlas så att

i ny räkning överföres	-249 704
------------------------	----------

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

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter			
Föreningens intäkter	1	6 332 500	6 444 085
Intäkt bostadsrätt T39	1	1 279 180	0
		7 611 680	6 444 085
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-924 268	-398 777
Driftskostnader	3	-2 065 301	-2 204 856
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-159 060	-129 117
Personalkostnader	5	-242 055	-168 066
Avskrivningar	6	-567 532	-544 604
Resultat före finansiella poster		3 653 464	2 998 665
Övriga ränteintäkter		35 954	2 159
Räntekostnader		-3 009 622	-3 405 502
		-2 973 668	-3 403 343
Resultat efter finansiella poster		679 796	-404 678
Årets resultat		679 796	-404 678

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	92 866 154	93 376 842
Mark		3 361 000	3 361 000
Maskiner och inventarier	8	140 362	187 349
		96 367 516	96 925 191
Summa anläggningstillgångar		96 367 516	96 925 191
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		100	150
Övriga fordringar		3 361	3 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		137 748	131 731
		141 209	135 217
Kassa och bank		2 038 744	129 887
Klientmedelskonto ISS Facility Services AB		401 397	1 240 839
		2 440 141	1 370 726
Summa omsättningstillgångar		2 581 350	1 505 943
SUMMA TILLGÅNGAR		98 948 866	98 431 134

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		11 800 858	11 800 858
Bostadsrätt ombildad till hyresrätt		0	-215 820
Upplåtelseavgifter		3 530 000	3 530 000
Yttre reparationsfond		2 105 690	2 255 425
		17 436 548	17 370 463
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-929 500	-674 556
Årets resultat		679 796	-404 678
		-249 704	-1 079 234
Summa eget kapital		17 186 844	16 291 229
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	80 146 578	80 709 252
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		613 440	597 182
Leverantörsskulder		12 608	117 318
Skatteskulder		9 770	44 417
Övriga skulder	11	53 547	16 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	926 079	655 236
Summa kortfristiga skulder		1 615 444	1 430 653
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 948 866	98 431 134
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		93 500 000	93 500 000
		93 500 000	93 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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 sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt föreningens stadgar.

Nyckeltalsdefinitioner

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

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011	2010
Hysesintäkter lokaler	0	158 126
Årsavgifter bostäder	6 057 816	5 994 528
Internet	92 169	103 950
Vatten/avlopp	164 848	166 151
Ersättning tvättstuga/lokal	12 327	13 900
Överlåtelseavgifter	5 340	7 430
Intäkt bostadsrätt T39	1 279 180	0
	7 611 680	6 444 085

Köpeskillingen för bostadsrätten T39 var 1 495 000,- , vid beräkning av intäkten avgår insatsen 215 820,-.

Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Serviceavtal	15 570	23 568
Löpande reparationer	431 644	160 157
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	477 054	215 052
	924 268	398 777

Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Energideklarationer	0	21 250
Yttre skötsel/snörojning	126 173	98 046
Fastighetsel	76 940	78 145
Uppvärmning	748 152	845 794
Vatten	209 272	209 330
Sophämtning	98 230	97 166
Container/grovsopor	28 306	0
Fastighetsförsäkring	102 986	107 194
Självrisk/reparation försäkringsskador	-59 155	29 895
Kabel-TV och internet	208 923	197 544
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	520 960	510 960
Övriga driftkostnader	4 514	9 532
	2 065 301	2 204 856

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	83 563	23 240
Revisionsarvode	14 138	14 206
Förvaltningsarvode	59 964	59 084
Övriga externa tjänster	1 395	32 588
	159 060	129 118

I kostnaden för administration, kontor ingår kostnad för försäljning av bostadsrätten T39 - 45 000,-.

Not 5 Personalkostnader

	2011	2010
Styrelsearvoden	139 200	119 000
Löner	50 649	9 450
Sociala avgifter	51 816	39 508
Övriga personalkostnader	390	107
	242 055	168 065

Not 6 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad enl progressiv plan	510 688	491 046
Bredbandsinstallation	53 558	53 558
Inventarier	3 286	0
	567 532	544 604

Not 7 Byggnader och mark

Byggnad

Tvättstuga, avskriven

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	104 870 900	104 622 900
Ingående anskaffningsvärden bredband + tvättstuga		738 775
Omklassificeringar bredband		-490 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 870 900	104 870 900
Ingående avskrivningar	-11 494 058	-11 252 880
Omklassificeringar bredband		249 868
Årets avskrivningar	-510 688	-491 046
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 004 746	-11 494 058
Utgående redovisat värde	92 866 154	93 376 842
Taxeringsvärden byggnader	41 134 000	41 134 000
Taxeringsvärden mark	67 280 000	67 280 000
	108 414 000	108 414 000

Not 8 Maskiner och inventarier

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

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	490 775	
Inköp dator	9 857	
Omklassificeringar bredband		490 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 632	490 775
Ingående avskrivningar	-303 426	
Omklassificeringar		-249 868
Årets avskrivningar	-56 844	-53 558
Utgående ackumulerade avskrivningar	-360 270	-303 426
Utgående redovisat värde	140 362	187 349

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 585 038	3 530 000	2 255 425	-674 556	-404 678
Reservering 2011			327 319	-327 319	0
Ianspråktagande 2011			-477 054	477 054	
Bostadsr omb t hyresrätt	215 820				
Disposition av föregående års resultat:				-404 678	404 678
Årets resultat					679 796
Belopp vid årets utgång	11 800 858	3 530 000	2 105 690	-929 499	679 796

Not 10 Fastighetslån

	2011-12-31	2010-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SBAB - 4,82% - 2012-06-08	27 257 801	27 404 217
SEB - 2,62% - 2013-08-28	26 498 000	26 498 000
SEB - 3,67% - 2013-12-28	27 004 217	27 404 217
Avgår kortfristig del ./.	-613 440	-597 182
	80 146 578	80 709 252

Not 11 Övriga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Personalskatt	28 732	16 500
Avr lagstadgade sociala avg	24 815	0
	53 547	16 500

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	17 282
Upplupna räntekostnader	337 820	3 857
Förskottsbetalda hyror/avg	408 059	404 446
Upplupna driftskostnader	0	12 622
Upplupna VA avgifter	33 000	28 062
Upplupna uppvärmningskostnader	97 700	135 942
Upplupna elavgifter	10 000	10 000
Upplupna renhållningsavgifter	25 000	18 000
Upplupna rep o underhållskostnader	0	6 775
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 750
Beräknat arvode för revision	14 500	14 500
	926 079	655 236

Sollentuna

Håkan Carlberg

Anders Jansson Broberg

Michaela Scheving

Susannah Elers

Andreas Broman

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats .

Helene Ragnarsson
Auktoriserad revisor