

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Vibygården 2**

716421-5787

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Vibygården 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål och 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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.  
En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2014-05-02.

Föreningens fastighet, Visenten 1, Viveln och Vitlingen 1 bebyggdes 1993 av Lennart Eriksson Fastigheter AB (fd Folke Ericsson Byggnads AB) och är belägen i Sollentuna kommun.

På fastigheten finns 80 lägenheter. Samtliga lägenheter är 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 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på / Skatteverkets takbelopp per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark / 0,75 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, 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 %.

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

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-03-30 bestått av:

Ordinarie            Anders Jansson Broberg            Ordf.  
                         Susannah Elers  
                         Björn Jonsson  
                         Andreas Broman  
                         Mari Ahlberger Westborg

Suppleanter        Ulrik Améen  
                         Kenneth Jonsson  
                         Bo Hellman

Valberedning  
                         Lennart Skoogh

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie            Helene Ragnarsson  
                         PricewaterhouseCoopers AB

Styrelsen har under året haft 12 (14) protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.  
Lägenhetsförteckningen hanteras av föreningen.  
Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Visuell konditionsbesiktningen av fastigheten utförts löpande (*intervall minst vart tredje år enligt föreningens stadgar.*)

OVK besiktning har skett 2013 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).  
En ny OVK samt rengöring gjordes efter omförhandling med annan entreprenör 2014.

Styrelsen anser att fastigheten är i gott skick.

En inventering av fönsterbågarna på alla fönster/altandörrar på norr- och öst fasaderna gjordes under hösten 2014. Bättringsmålning påbörjades under sensommaren 2015.

Målningen avbröts då det senare upptäcktes att alla fönster/altandörrar på norr- och östfasaderna behövdes målas i sin helhet. Arbetet är planerat till våren 2016.

Det påbörjade arbetet med att byta förrådsdörrar fortsätter under 2016-2017.

Arbetet med att åtgärda problemet med varmvatten har utförts under 2015. Några lägenheter återstår och är planerat till mars 2016.

Problemet med kalla lägenheter innebar att vi bytte den krånglande cirkulationspumpen och reglerenheten.

I övrigt har styrelsen inte kännedom om några brister.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Frivilligt kapitaltillskott har genomförts med 1 545 159 kr.  
Underhållsplanen 2016 innehåller följande planerade aktiviteter av väsentlig karaktär under verksamhetsåret

- fortsatt utbyte av dåliga förrådsdörrar.
- målning av fönster/altandörrar på norr- och östfasaderna.

### Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser  
Under perioden har 7 (4) st överlåtelser ägt rum. Inga andrahandsuthyrningar har beviljats. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 133 medlemmar, avgående 6 och tillkommande 7, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 134 vid årets slut.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2016= 1 108 kronor).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning (tkr)	6 048	6 291	6 504	6 353
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 011	517	581	-692
Soliditet (%)	33	31	18	17
Kassalikviditet (%)	479	361	173	128
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	641	641	641	342
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 277	1 767	1 357	2 015
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	735	735	731	707
Lån kronor per kvm yta	7 743	7 858	9 395	9 460

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-14 492
årets vinst	1 010 796
	<b>996 304</b>
disponeras så att	
avsättning till yttre reparationsfond	641 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-220 876
i ny räkning överföres	576 180
	<b>996 304</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		6 048 399	6 291 459
Övriga rörelseintäkter		3 586	6 093
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 051 985</b>	<b>6 297 552</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 845 327	-2 605 339
Övriga externa kostnader	5	-118 387	-112 316
Personalkostnader	6	-239 519	-244 580
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 223 769	-1 268 366
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 427 003</b>	<b>-4 230 602</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 624 982</b>	<b>2 066 950</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 913	32 414
Räntekostnader och liknande resultatposter		-635 099	-1 581 978
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-614 186</b>	<b>-1 549 564</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 010 796</b>	<b>517 386</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 010 796</b>	<b>517 386</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 010 796</b>	<b>517 386</b>

W

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	92 696 141	93 919 910
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>92 696 141</b>	<b>93 919 910</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>92 696 141</b>	<b>93 919 910</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	930 658	348 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	204 296	187 240
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 134 954</b>	<b>536 041</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 713 939	2 892 072
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 713 939</b>	<b>2 892 072</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 848 893</b>	<b>3 428 113</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>97 545 034</b>	<b>97 348 023</b>

W

<b>Balansräkning</b>	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	11	29 301 817	27 756 658
Yttre reparationsfond		2 276 599	1 766 999
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 578 416</b>	<b>29 523 657</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 492	-22 278
Årets resultat		1 010 796	517 386
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>996 304</b>	<b>495 108</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>32 574 720</b>	<b>30 018 765</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	63 958 678	66 378 837
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>63 958 678</b>	<b>66 378 837</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	200 000
Leverantörsskulder		155 316	39 330
Skatteskulder		47 260	47 299
Övriga skulder	13	48 487	49 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	660 573	614 698
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 011 636</b>	<b>950 421</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>97 545 034</b>	<b>97 348 023</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Företagsinteckningar		93 500 000	93 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>93 500 000</b>	<b>93 500 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1993.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2015 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 7 262 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 kapitalintäkter, 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.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

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

#### Anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig rak avskrivningsplan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
-----------	--------

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.





### Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter lokaler	9 600	6 900
Hysesintäkter, övriga objekt	880	13 926
Årsavgifter bostäder	6 230 784	6 230 784
Avdrag frivilligt kapitaltillskott	-405 164	-212 544
Kabel- TV/ Internet	0	46 550
Debiterade avgifter	212 299	204 136
El, övriga debiterade kostnader	0	1 707
Inkasso/avhysning	180	0
Övriga ersättningar och intäkter	1 180	540
Överlåtelseavgift	2 226	5 553
	<b>6 051 985</b>	<b>6 297 552</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	211 657	102 300
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	220 876	131 400
	<b>432 533</b>	<b>233 700</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Obligatorisk ventilationskontroll	0	19 507
Besiktning / Serviceavtal	17 338	16 888
Yttre skötsel / Snöröjning	113 239	112 521
Fastighetsel	50 515	64 440
Uppvärmning	878 170	870 677
Vatten	247 928	206 642
Sophämtning	191 496	185 202
Fastighetsförsäkring	138 604	130 556
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	3 000
Kabel-TV / Internet	194 544	193 246
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	580 960	568 960
	<b>2 412 794</b>	<b>2 371 639</b>

W

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Administration, kontor och övrigt	36 859	20 968
Revisionsarvode	16 813	15 481
Förvaltningsarvode	64 535	63 292
Övriga externa tjänster/kostnader	180	12 575
	<b>118 387</b>	<b>112 316</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Styrelsearvoden	145 292	144 550
Löner/ arvode	44 400	49 050
Sociala avgifter	48 949	49 984
Övriga personalkostnader	879	996
	<b>239 520</b>	<b>244 580</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnad	104 870 900	104 870 900
Ingående anskaffningsvärden mark	3 361 000	3 361 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>108 231 900</b>	<b>108 231 900</b>
Ingående avskrivningar	-14 311 990	-13 088 221
Årets avskrivningar	-1 223 769	-1 223 769
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 535 759</b>	<b>-14 311 990</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>92 696 141</b>	<b>93 919 910</b>
Taxeringsvärden byggnader	62 355 000	67 447 000
Taxeringsvärden mark	61 360 000	57 600 000
	<b>123 715 000</b>	<b>125 047 000</b>
Bokfört värde byggnader	89 335 141	90 558 910
Bokfört värde mark	3 361 000	3 361 000
	<b>92 696 141</b>	<b>93 919 910</b>

W

### Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	1 693	1 524
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	928 965	347 277
	<b>930 658</b>	<b>348 801</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	49 060	0
Övriga förutbetalda kostnader	155 236	187 240
	<b>204 296</b>	<b>187 240</b>

### Not 10 Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 756 658	1 766 999	-22 277	517 386
Kapitaltillskott	1 545 159			
Disposition av föregående års resultat:		509 600	7 786	-517 386
Årets resultat				1 010 796
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>29 301 817</b>	<b>2 276 599</b>	<b>-14 491</b>	<b>1 010 796</b>

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 641 000/ -220 878 kr enligt stämmobeslut.

### Not 11 Medlems insatser

	2015-12-31	2014-12-31
Inbetalda insatser	11 800 858	11 800 858
Upplåtelseavgifter	3 530 000	3 530 000
Kapitaltillskott	13 970 959	12 425 800
	<b>29 301 817</b>	<b>27 756 658</b>

U

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SBAB 11051871	0,620	Löpande	26 552 420	26 852 420
SEB 32616992	0,830	Löpande	23 927 841	26 148 000
SEB 33100248	0,740	Löpande	13 578 417	13 578 417
			<b>64 058 678</b>	<b>66 578 837</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-100 000	-200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 558 678 kronor.  
Föreningen har under 2015 genomfört ett frivilligt kapitaltillskott och därmed löst en del av lån nr  
32616992 med 1 545 159 kr.

### Not 13 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Källskatter	25 905	26 280
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	22 582	22 814
	<b>48 487</b>	<b>49 094</b>

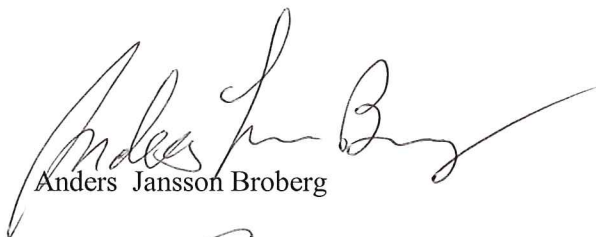
W

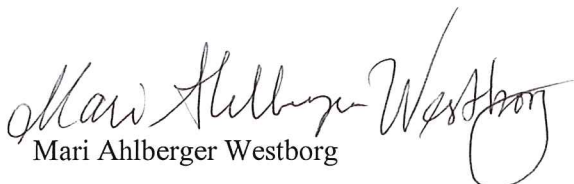
**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

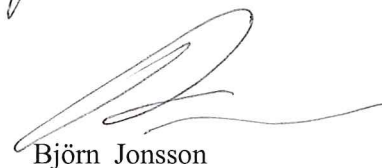
	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	12 783	24 801
Förskottsbetalda hyror och avgifter	414 039	360 736
Upplupna vatten avgifter	35 339	35 348
Upplupna uppvärmningskostnader	109 247	126 446
Upplupna elavgifter	6 807	7 574
Upplupna renhållningsavgifter	34 358	36 367
Upplupna reparationer och underhåll	33 000	8 425
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
	<b>660 573</b>	<b>614 697</b>

Sollentuna den 9/3-16

  
Susannah Elers

  
Anders Jansson Broberg


  
Mari Ahlberger Westborg

  
Björn Jonsson

  
Andreas Broman

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats *den 16 mars 2016.*

  
Helene Ragnarsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vibygården 2, org.nr 716421-5787

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vibygården 2 för år 2015.

#### *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 2015 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 Brf Vibygården 2 för år 2015.

#### *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.

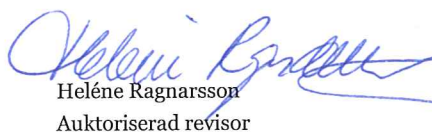
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jag anser att de revisionsbevis jag 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.

Uppsala den 16 mars 2016



Heléne Ragnarsson

Auktoriserad revisor