

Årsredovisning
för
Brf Vibygården

716421-5787

Räkenskapsåret

2012



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vibygården 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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 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 2012-03-19 samt extrastämma 2012-10-20 bestått av:

Ordinarie	Håkan Carlberg Björn Jonsson Anders Jansson Broberg Michaela Scheving Susannah Elers Andreas Broman	t o m 2012-06-30 fr o m 2012-10-20
-----------	--	---------------------------------------

Suppleanter	Björn Jonsson Ulrik Améen	t o m 2012-10-19
-------------	------------------------------	------------------

Valberedning	Lennart Skoogh Jörgen Rothstein
--------------	------------------------------------

Revisorer

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

Fastighetens tekniska status

Styrelsen anser att fastigheten är i gott skick. Ommålningen av fasaderna år 2009 garantibesiktigades år 2011 och det fåtal påpekanden som upptäcktes åtgärdades samma år.

Efter att ett hushåll i tvårumslägenheterna fått en vattenskada gjordes stickprov på två likadana hustak, varpå en felaktig konstruktion uppdagades, samt att de huskroppar som har stora lövträd intill sig även hade mängder av ruttna löv under takpannorna. Detta har åtgärdats på alla 2:or under sommaren 2012. Kontroll av ett antal fyrrumslägenheter skall genomföras under 2013 för att säkerställa om dessa behöver åtgärdas eller ej.

Samtliga fönster i söder och västerläge har målats om och även slutbesiktigats.

En inventering av förrådsdörrarnas status har genomförts och ett antal förrådsdörrar kommer att bytas ut under 2013.

Två dagvattenbrunnar på föreningens fastighet har kamerabesiktigats pga upprepade stopp. Den ena brunnen har som en följd av detta reparerats och den andra rensats.

I övrigt har styrelsen inte kännedom om några brister.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I enlighet med underhållsplanen har föreningen målat samtliga fönster i syd- och västerläge, lagt om taken på tvårumslägenheterna samt påbörjat arbetet med att byta ut förrådsdörrar, vilket väntas ske i delar av föreningen under 2013. Utöver detta har föreningen grävt upp och lagt om en felaktig dagvattenledning på Tungels väg.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Underhållsplanen innehåller följande planerade aktiviteter av väsentlig karaktär under verksamhetsåret 2013 - kontroll av 4:ornas tak samt upphandling av OVK. Under 2014 finns inplanerat att måla fönstren i norr- respektive österläge.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 7 (9) st överlåtelse ägt rum. En andrahandsuthyrning 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 125 (124) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 13 (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 ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

W

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har äsatts värdeår 1993.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 6 825 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 (33 396 405) kronor.

Det, av Skatteverket, föreslagna taxeringsvärdet från 2012 har av föreningen överklagats och i första instans avslagits. Föreningen har beslutat att överklaga även till nästa instans eftersom de föreslagna taxeringsvärdena ligger kring samma nivå som marknadspriserna på bostadsrätterna och inte kring 75 % av marknadsvärdet vilket de skall representera. Idag har taxeringsvärdet ingen ekonomisk betydelse för föreningen men kan få det i framtiden.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013 = 1 113 kronor).

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	6 379 682	6 332 500	6 444 085	6 292 932	6 298 978
Resultat efter finansiella poster	-692 125	689 796	-404 678	-294 351	68 594
Saldo yttre reparationsfond	2 105 690	2 105 690	2 255 425	2 155 477	4 715 976
Lån per kvm yta	9 460	9 526	9 596	9 650	9 710
Kassalikviditet (%)	128	160	105	135	360
Årsavgift bostäder kronor/kvm	707	707	707	697	697

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

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-249 704
årets förlust	-692 125
	-941 829
behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	342 117
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-1 090 444
i ny räkning överföres	-193 502
	-941 829

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter			
Föreningens intäkter	1	6 379 682	6 332 500
Intäkt bostadsrätt T39	1	0	1 279 180
		6 379 682	7 611 680
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 303 531	-924 268
Driftskostnader	3	-2 167 815	-2 065 301
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-102 392	-159 060
Personalkostnader	5	-229 284	-242 055
Avskrivningar	6	-578 998	-567 532
Resultat före finansiella poster		1 997 662	3 653 464
Övriga ränteintäkter		50 327	35 954
Räntekostnader		-2 740 114	-3 009 622
Resultat efter finansiella poster		-692 125	679 796
Årets resultat		-692 125	679 796

2012 års resultat påverkas av periodiskt underhåll bestående av tak- och målningsarbeten. Kostnaden ianspråkats från yttre reparationsfonden enligt resultatdispositionen.

3

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	92 335 039	92 866 154
Mark		3 361 000	3 361 000
Maskiner och inventarier	8	92 479	140 362
		95 788 518	96 367 516
Summa anläggningstillgångar		95 788 518	96 367 516
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	100
Övriga fordringar		1 504	3 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		150 038	137 748
Klientmedelskonto ISS Facility Services AB		593 750	401 397
		745 292	542 606
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		911 673	2 038 744
Summa omsättningstillgångar		1 656 965	2 581 350
SUMMA TILLGÅNGAR		97 445 483	98 948 866

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
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		2 105 690	2 105 690
		17 436 548	17 436 548
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-249 704	-929 500
Årets resultat		-692 125	679 796
		-941 829	-249 704
Summa eget kapital		16 494 719	17 186 844
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	79 654 637	80 146 578
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		500 000	613 440
Leverantörsskulder		68 096	12 608
Skatteskulder		30 782	9 770
Övriga skulder	11	43 872	53 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	653 377	926 079
Summa kortfristiga skulder		1 296 127	1 615 444
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 445 483	98 948 866
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 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.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Hysesintäkter lokaler	8 010	0
Årsavgifter bostäder	6 078 912	6 057 816
Internet	102 900	92 169
Vatten/avlopp	162 831	164 848
Ersättning tvättstuga/lokal	13 889	12 327
Överlåtelseavgifter	13 140	5 340
Intäkt bostadsrätt T39	0	1 279 180
	6 379 682	7 611 680

Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Serviceavtal	13 881	15 570
Löpande reparationer	199 206	431 644
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 090 444	477 054
	1 303 531	924 268

Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Yttre skötsel/snöröjning	114 562	126 173
Fastighetsel	62 949	76 940
Uppvärmning	822 945	748 152
Vatten	218 201	209 272
Sophämtning	100 080	98 230
Container/grovsopor	26 459	28 306
Fastighetsförsäkring	111 355	102 986
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	-59 155
Kabel-TV och internet	158 110	208 923
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	546 000	520 960
Övriga driftkostnader	7 154	4 514
	2 167 815	2 065 301

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	22 016	83 563
Revisionsarvode	14 281	14 138
Förvaltningsarvode	61 248	59 964
Övriga externa tjänster	4 847	1 395
	102 392	159 060

I kostnaden för administration, kontor 2011 ingår kostnad för försäljning av bostadsrätten T39 - 45 000,-.

Not 5 Personalkostnader

	2012	2011
Styrelsearvoden	133 150	139 200
Löner	48 150	50 649
Sociala avgifter	47 051	51 816
Övriga personalkostnader	933	390
	229 284	242 055

Not 6 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad enl progressiv plan	531 115	510 688
Bredbandsinstallation	44 597	53 558
Inventarier	3 286	3 286
	578 998	567 532

Not 7 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnad		
Tvättstuga, avskriven		
Ingående anskaffningsvärden byggnad	104 870 900	104 870 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 870 900	104 870 900
Ingående avskrivningar	-12 004 746	-11 494 058
Årets avskrivningar	-531 115	-510 688
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 535 861	-12 004 746
Utgående redovisat värde	92 335 039	92 866 154
Taxeringsvärden byggnader	67 447 000	41 134 000
Taxeringsvärden mark	57 600 000	67 280 000
	125 047 000	108 414 000

3

Not 8 Maskiner och inventarier

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

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500 632	490 775
Inköp dator		9 857
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 632	500 632
Ingående avskrivningar	-360 270	-303 426
Årets avskrivningar	-47 883	-56 844
Utgående ackumulerade avskrivningar	-408 153	-360 270
Utgående redovisat värde	92 479	140 362

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	-929 499	679 796
Disposition av föregående års resultat:				679 796	-679 796
Årets resultat					-692 125
Belopp vid årets utgång	11 800 858	3 530 000	2 105 690	-249 703	-692 125

Not 10 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SBAB - 3,2% - 2014-06-04	27 052 420	27 257 801
SEB - 2,62% - 2013-08-28	26 498 000	26 498 000
SEB - 3,67% - 2013-12-28	26 604 217	27 004 217
Avgår kortfristig del ./.	-500 000	-613 440
	79 654 637	80 146 578

Not 11 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Personalskatt	23 355	28 732
Avr lagstadgade sociala avg	20 517	24 815
	43 872	53 547

W

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	9 281	337 820
Förskottsbetalda hyror/avg	411 520	408 059
Upplupna driftskostnader	25 000	0
Upplupna VA avgifter	36 472	33 000
Upplupna uppvärmningskostnader	124 709	97 700
Upplupna elavgifter	7 180	10 000
Upplupna renhållningsavgifter	24 614	25 000
Beräknat arvode för revision	14 600	14 500
	653 376	926 079

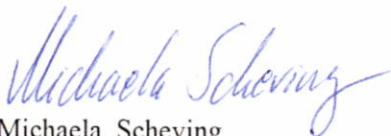
Sollentuna



Björn Jonsson



Anders Jansson Broberg



Michaela Scheving



Susannah Elers



Andreas Broman

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats *den 28 februari 2013.*



Helene Ragnarsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vibygården 2 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vibygården 2 för år 2012.

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 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 februari 2013



Heléne Ragnarsson
Auktoriserad revisor