

Årsredovisning
för
Brf Vibygården 2

716421-5787

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Vibygården 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

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

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 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 2014-03-26 bestått av:

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

Suppleanter	Ulrik Améen Kenneth Jonsson
-------------	--------------------------------

Valberedning	Lennart Skoogh
--------------	----------------

Revisorer

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

Fastighetens tekniska status

Styrelsen anser att fastigheten är i gott skick.

En inventering av fönsterbågarna på alla fönster/altandörrar på norr- och östfasaderna gjordes under hösten 2014. Ca hälften av fönstren kommer att bättringsmålas under 2015.

Det påbörjade arbetet med att byta förrådsdörrar fortsätter under 2015-2016.

Föreningen har under 2014 upplevt problem med periodvis sviktande varmvatten i vissa längor. Efter jämförelse av flera offerter anlätades en firma för att åtgärda detta, men felet visade sig vara mer komplicerat än väntat och kräva mer omfattande utredning, och fortsatt arbete sköts därför upp tills större utredning är klar.

I övrigt har styrelsen inte kännedom om några brister.

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

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) skedde under 2013 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har). En ny OVK samt rengöring gjordes efter omförhandling med annan entreprenör.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Byte av soprumsdörrar.

En ny OVK samt rengöring gjordes efter förhandling med entreprenör.

Frivilligt kapitaltillskott har genomförts med 12 425 800 kr.

Internet och kabel TV. Föreningen skrotade sitt Multilet bredband under våren och beställde uppgradering av kabel-TV-nätet från Com Hem inklusive bredband till alla lägenheter, samt möjlighet till tjänsten TIVO.

Underhållsplanen 2015 innehåller följande planerade aktiviteter av väsentlig karaktär

- fortsatt utbyte av dåliga förrådsdörrar,
- förbättringsmålning av fönster i norr- respektive österläge.

Medlemsinformation

Under perioden har 4 (8) st överlåtelser ägt rum. Inga 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 129 (127) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 14 (12) protokollförda sammanträden. Förutom ordinarie föreningsstämma har det även hållits en extra föreningsstämma.

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.)

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015 = 1 113 kronor).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning av månadsavgiften.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	6 291	6 504	6 353	6 315
Resultat efter finansiella poster	517	581	-692	680
Soliditet (%)	30,8	17,5	16,9	17,4
Kassalikviditet (%)	360,7	173,2	127,8	159,8
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	641	641	342	327
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 767	1 357	2 105	2 105
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	731	731	707	707
Lån kronor/kvm yta	7 858	9 395	9 460	9 526

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

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

Årsavgift kr/kvm avser de boende som ej deltagit med frivilligt kapitaltillskott.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-22 278
årets vinst	517 386
	495 108
disponeras så att	
avsättning till yttre reparationsfond	641 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-131 400
i ny räkning överföres	-14 492
	495 108

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 291 459	6 503 604
Övriga rörelseintäkter		6 093	20 322
Summa rörelseintäkter		6 297 552	6 523 926
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 605 339	-2 506 490
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-1 12 316	-99 605
Personalkostnader	6	-244 580	-253 345
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 268 366	-600 243
Summa rörelsekostnader		-4 230 602	-3 459 683
Rörelseresultat		2 066 950	3 064 243
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 414	28 813
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 581 978	-2 512 196
Summa finansiella poster		-1 549 564	-2 483 383
Resultat efter finansiella poster		517 386	580 860
Resultat före skatt		517 386	580 860
Årets resultat	7	517 386	580 860

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	93 919 910	95 143 679
Inventarier, verktyg och installationer		0	44 597
Summa materiella anläggningstillgångar		93 919 910	95 188 276
Summa anläggningstillgångar		93 919 910	95 188 276
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	60
Övriga fordringar	9, 10	348 801	537 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		187 240	149 235
Summa kortfristiga fordringar		536 041	687 165
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	2 892 072	1 660 655
Summa omsättningstillgångar		3 428 113	2 347 820
SUMMA TILLGÅNGAR		97 348 023	97 536 096

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 800 858	11 800 858
Upplåtelseavgifter		3 530 000	3 530 000
Kapitaltillskott	12	12 425 800	0
Yttre reparationsfond		1 766 999	1 357 363
Summa bundet eget kapital		29 523 657	16 688 221
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-22 278	-193 501
Årets resultat	13	517 386	580 860
Summa fritt eget kapital		495 108	387 359
Summa eget kapital		30 018 765	17 075 580
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	66 378 837	79 104 637
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		200 000	500 000
Leverantörsskulder		39 330	2 884
Skatteskulder		47 299	50 702
Övriga skulder	14	49 094	55 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	614 698	747 053
Summa kortfristiga skulder		950 421	1 355 879
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 348 023	97 536 096
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		93 500 000	93 500 000
Summa ställda säkerheter		93 500 000	93 500 000
Ansvarsförbindelser		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 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 7 112 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

	2014	2013
Hysesintäkter lokaler	6 900	3 500
Årsavgifter bostäder	6 018 240	6 192 816
Kabel-TV / Internet	46 550	99 575
Debiterade avgifter	204 136	207 713
Övriga ersättningar och intäkter	16 173	11 431
Överlåtelseavgifter	5 553	8 891
	6 297 552	6 523 926

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	102 300	37 625
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	131 400	107 364
	233 700	144 989

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Obligatorisk ventilationskontroll	19 507	124 000
Besiktning / Serviceavtal	16 888	14 085
Yttre skötsel / Snöröjning	112 521	114 723
Fastighetsel	64 440	73 459
Uppvärmning	870 677	822 835
Vatten	206 642	218 373
Sophämtning	185 202	140 982
Fastighetsförsäkring	130 556	123 577
Självrisk/reparation försäkringsskador	3 000	0
Kabel-TV / Internet	193 246	163 547
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	568 960	565 920
	2 371 639	2 361 501

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	20 968	22 664
Revisionsarvode	15 481	14 081
Förvaltningsarvode	63 292	62 420
Övriga externa tjänster/kostnader	12 575	440
	112 316	99 605

Not 6 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvoden	144 550	137 090
Löner/ arvode	49 050	64 050
Sociala avgifter	49 984	51 339
Övriga personalkostnader	996	866
	244 580	253 345

Not 7 Analys av årets resultat

	2014	2013
Årets resultat	517 386	580 860
Förslag till reservering yttre reparationsfond	-641 000	-641 000
Förslag till ianspråktagande yttre reparationsfond	131 400	231 364
	7 786	171 224

Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 870 900	104 870 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 870 900	104 870 900
Ingående avskrivningar	-13 088 221	-12 535 861
Årets avskrivningar	-1 223 769	-552 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 311 990	-13 088 221
Utgående redovisat värde	90 558 910	91 782 679
Taxeringsvärden byggnader	67 447 000	67 447 000
Taxeringsvärden mark	57 600 000	57 600 000
	125 047 000	125 047 000
Bokfört värde byggnader	90 558 910	91 782 679
Bokfört värde mark	3 361 000	3 361 000
	93 919 910	95 143 679

Not 9 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	1 524	1 513
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	347 277	536 357
	348 801	537 870

Not 10 Likvida medel

Föreningens likvida medel fördelar sig med 406.985 till kapitalandelskostnaderna och resterande likvida medel till driftkostnadsandelskostnaderna.

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övrigt eget kapital	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 800 858	3 530 000	1 357 363	-193 501	580 860
Kapitaltillskott		12 425 800			
Disposition av föregående års resultat:			409 636	171 224	-580 860
Årets resultat					517 386
Belopp vid årets utgång	11 800 858	15 955 800	1 766 999	-22 277	517 386

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 641 000,-/231 364,- kronor enligt stämmobeslut.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SBAB 11051871	1,35	Löpande	26 852 420	26 952 420
SEB 32616992	1,39	Löpande	26 148 000	26 448 000
SEB 33100248	1,27	Löpande	13 578 417	26 204 217
			66 578 837	79 604 637
Kortfristig del av långfristig skuld			-200 000	-500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 65 578 837 kronor. Föreningen har under 2014 genomfört ett frivilligt kapitaltillskott och därmed löst en del av lån nr 33100248 med 12 425 800 kr.

Not 13 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	517 386	580 860
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	1 268 366	600 243
Likviditet från resultatet	1 785 752	1 181 103
Förändring Kortfristiga fordringar (IB - UB)	-37 956	734
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	-105 459	59 752
Likviditet från rörelsekapitalet	-143 415	60 486
Akkumulerad likviditet från rörelsen	1 642 337	1 241 589
Amortering lån	-13 025 800	-550 000
Likviditet från investeringar och lån	-13 025 800	-550 000
Kapitaltillskott	12 425 800	0
Förändring eget kapital	12 425 800	0
Årets kassaflöde	1 042 337	691 589
Likvida medel		
Kassa och bank	2 892 072	1 660 655
Avräkning ISS Facility Services AB	347 277	536 357
Likvida medel vid årets slut	3 239 349	2 197 012

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

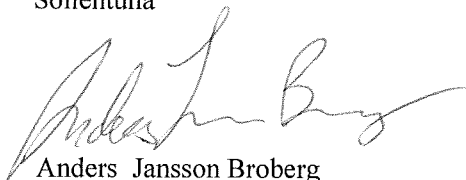
Not 14 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Källskatter	26 280	29 639
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	22 814	25 601
	49 094	55 240

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	24 801	10 582
Förskottsbetalda hyror och avgifter	360 736	430 935
Upplupna vatten avgifter	35 348	36 472
Upplupna uppvärmningskostnader	126 446	91 846
Upplupna elavgifter	7 574	8 720
Upplupna renhållningsavgifter	36 367	29 999
Upplupna reparationer och underhåll	8 425	124 000
Beräknat arvode för revision	15 000	14 500
	614 697	747 054

Sollentuna



Anders Jansson Broberg



Susannah Elers



Mari Ahlberger-Westborg



Björn Jonsson



Andreas Broman

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 27 februari 2015.



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 2014.

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 2014 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 2014.

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 revisionsmed 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 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 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 27 februari 2015



Heléne Ragnarsson
Auktoriserad revisor