

Årsredovisning
för
Brf Vibygården

716421-5787

Räkenskapsåret

2010



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vibygården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

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 Vittlingen 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 förutom en lägenhet, vilken har varit uthyrd som förskola t o m 2010-10-31.

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 suterräng	
15	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 8472.5 m2

Föreningens lokalkontrakt löpte enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t o m
Förskola	122	2010-10-31

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010-03-22 bestått av:

Ordinarie	Per Ahlin	flyttat/avgått under året
	Anders Jansson Broberg	
	Håkan Carlberg	
	Thomas Rydén	avgått under året
	Michaela Scheving	

Suppleanter	Karin Båveryd
	Susannah Elers

Valberedning	Lennart Skoogh
	Maria Lomäng

Revisorer

Ordinarie
Helené Ragnarsson
PricewaterhouseCoopers AB

Fastighetens tekniska status

Underhållsplanen innehåller inte några planerade aktiviteter av väsentlig karaktär under verksamhetsåret 2011.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 160 157 kronor. Utöver normalt underhåll av föreningens fastighet kan bland annat följande noteras.

- * Det stora ommålningsprojektet som startade år 2009 slutfördes under detta verksamhetsår. Dock förändrades förutsättningarna i sista sekund, när majoriteten av föreningens medlemmar genom en enkätundersökning valde att byta färg på föreningens entrédörrar. Entrédörrarna målades enligt majoritetens beslut vita, i stället för den gula eller tegelröda färg entrédörrarna hade tidigare. Detta försenade slutförandet av projektet ca två månader. Extrakostnaden som tillkom på grund av färgbytet blev ca 43 000 kronor.
- * Ett av föreningens lån omsattes i augusti månad till en ränta av 2.62%, som ska jämföras mot tidigare 4.68%. Lånets bindningstid löper på tre år.
- * Efter beslut på den ordinarie årsstämman 2009 har ordningsregler införts i vår förening. Syftet är att skapa tydliga gränser för vad som är ett acceptabelt beteende mot omgivningen inom vår förening, till allas trivsel och trevnad.
- * En besiktning av brandskyddet mellan kallvindarna i föreningens fastighet har genomförts tillsammans med inhyrd brandingenjör. Inga anmärkningar som kräver åtgärd upptäcktes vid besiktningen.
- * Vår- och höststädning genomfördes även detta verksamhetsår på traditionellt sätt.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 8 (6) 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 121 (121) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 14 (15) protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av föreningen själva. Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva.

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 omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 315 000 kronor och ianspråktagande med 215 052 kronor.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1993.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 6.387 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningens fastighet blir det 510 960 kronor, (80 småhus * 6 387:- = 510 960 kr, jämfört med 0,75% av taxeringsvärdet 108 414 000 kr = 813 105 kr).

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 26,3 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 34 673 426 (34 675 585) kronor.

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	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	6 444 085	6 292 932	6 298 978	6 680 452	6 960 896
Resultat efter finansiella poster	-404 678	-294 351	68 594	458 987	1 113 708
Saldo yttre reparationsfond	2 255 425	2 155 477	4 715 976	4 401 363	4 086 750
Lån per kvm yta	9 596	9 650	9 710	9 765	9 815
Kassalikviditet (%)	105	135	360	382	352
Årsavgift bostäder kronor/kvm	707	697	697	734	780

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-674 556
årets förlust	-404 678
	-1 079 234

behandlas så att

i ny räkning överföres	-1 079 234
	-1 079 234

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

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Föreningens intäkter	1	6 444 085	6 292 932
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-398 777	-145 202
Driftskostnader	3	-2 204 856	-1 965 724
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-129 117	-134 960
Personalkostnader	5	-168 066	-206 534
Avskrivningar	6	-544 604	-525 717
Resultat före finansiella poster		2 998 665	3 314 795
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 159	14 319
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 405 502	-3 623 465
Resultat efter finansiella poster		-404 678	-294 351
Årets resultat		-404 678	-294 351

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	93 376 842	94 108 795
Mark		3 361 000	3 361 000
Maskiner och inventarier	10	187 349	0
		96 925 191	97 469 795
Summa anläggningstillgångar		96 925 191	97 469 795
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		150	-250
Övriga fordringar		3 336	3 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		131 731	140 217
		135 217	143 312
Kassa och bank		129 887	126 355
Klientmedelskonto ISS Facility Services AB		1 240 839	1 423 461
		1 370 726	1 549 816
Summa omsättningstillgångar		1 505 943	1 693 128
SUMMA TILLGÅNGAR		98 431 134	99 162 923

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		11 800 858	11 800 858
Bostadsrätt ombildad till hyresrätt		-215 820	-215 820
Upplåtelseavgifter		3 530 000	3 530 000
Yttre reparationsfond		2 255 425	2 155 477
		17 370 463	17 270 515
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-674 556	-280 257
Årets resultat		-404 678	-294 351
		-1 079 234	-574 608
Summa eget kapital		16 291 229	16 695 907
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	80 709 252	81 212 758
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		597 182	546 385
Leverantörsskulder		117 318	10 914
Skatteskulder		44 417	45 062
Övriga skulder	13	16 500	18 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	655 236	633 869
Summa kortfristiga skulder		1 430 653	1 254 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 431 134	99 162 923
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. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

Ändrade redovisningsprinciper

Kabel-TV/Bredband har omklassificerats till Installationer under Maskiner och Inventarier.

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. Progressiv avskrivningsmetod används för byggnaden, i övrigt linjär metod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Inventarier	10 år
Bredband	10 år
Uppgradering bredband	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Föreningen skriver av byggnaden enligt en progressiv plan på 60 år som räknas upp med 0,17% per år.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

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.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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

	2010	2009
Hysesintäkter lokaler	158 126	190 392
Årsavgifter bostäder	5 994 528	5 819 868
Internet	103 950	102 725
Vatten/avlopp	166 151	163 141
Ersättning tvättstuga/lokal	13 900	10 432
Överlåtelseavgifter	7 430	6 375
Övriga rörelseintäkter	0	0
	6 444 085	6 292 933

Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	183 725	145 203
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	215 052	2 875 499
Avgår lyft ur föreningens reparationsfond	0	-2 875 499
	398 777	145 203

Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Obligatorisk ventilationskontroll	0	1 831
Energideklarationer	21 250	0
Yttre skötsel/snröjning	98 046	26 474
Fastighetsel	78 145	65 482
Uppvärmning	845 794	725 323
Vatten	209 330	220 079
Sophämtning	97 166	112 730
Fastighetsförsäkring	107 194	102 585
Självrisk/reparation försäkringsskador	29 895	0
Kabel-TV och internet	197 544	196 407
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	510 960	508 960
Övriga driftkostnader	9 532	5 853
	2 204 856	1 965 724

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010	2009
Administration, kontor och övrigt	23 240	39 650
Revisionsarvode	14 206	12 775
Förvaltningsarvode	59 084	58 500
Övriga externa tjänster	32 588	24 036
	129 118	134 961

Not 5 Personalkostnader

	2010	2009
Styrelsearvoden	119 000	112 000
Löner	9 450	49 027
Sociala avgifter	39 508	45 433
Övriga personalkostnader	107	74
	168 065	206 534

Not 6 Avskrivningar

Byggnad enl progressiv plan
Bredbandsinstallation år 6/10
Uppgradering bredband 5/5

	2010	2009
Byggnad enl progressiv plan	491 046	472 159
Bredbandsinstallation	53 558	53 558
	544 604	525 717

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010	2009
Ränteintäkter bank	2 159	14 319
	2 159	14 319

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntekostnader fastighetslån	3 405 502	3 623 465
	3 405 502	3 623 465

Not 9 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	104 622 900	104 870 900
Ingående anskaffningsvärden bredband + tvättstuga	738 775	490 775
Omklassificeringar bredband	-490 775	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 870 900	105 361 675
Ingående avskrivningar	-11 252 880	-10 727 163
Omklassificeringar bredband	249 868	
Årets avskrivningar	-491 046	-525 717
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 494 058	-11 252 880
Utgående redovisat värde	93 376 842	94 108 795
Taxeringsvärden byggnader	41 134 000	41 134 000
Taxeringvärden mark	67 280 000	67 280 000
	108 414 000	108 414 000

Värdena för tvättstugan 248 000,- var tidigare bokförda i byggnadsvärdet.

Not 10 Maskiner och inventarier

Bredband + uppgradering bredband

	2010-12-31	2009-12-31
Omklassificeringar bredband	490 775	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	490 775	
Omklassificeringar	-249 868	
Årets avskrivningar	-53 558	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-303 426	0
Utgående redovisat värde	187 349	0

Not 11 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	2 155 477	-280 257	-294 351
Bostadsr omb t hyresrätt	-215 820				
Ianspråktagande 2010			315 000	-315 000	
Reservering 2010			-215 052	215 052	
Disposition av föregående års resultat:			0	-294 351	294 351
Årets resultat					-404 678
Belopp vid årets utgång	11 585 038	3 530 000	2 255 425	-674 556	-404 678

Not 12 Fastighetslån

	2010-12-31	2009-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SBAB - 3,75% - 2011-01-10	27 404 217	27 586 381
SBAB - 2,62% - 2013-08-28	26 498 000	26 586 381
SBAB - 4,82% - 2012-06-07	27 404 217	27 586 381
Avgår kortfristig del ./.	-597 182	-546 385
	80 709 252	81 212 758

Not 13 Övriga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Källskatter	16 500	18 028
	16 500	18 028

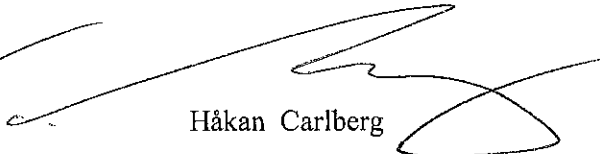
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna sociala avgifter	17 282	18 881
Upplupna räntekostnader	3 857	0
Förskottsbetalda hyr	404 446	433 894
Upplupna driftskostnader	12 622	0
Upplupna VA avgifter	28 062	36 746
Upplupna uppvärmningskostnader	135 942	99 947
Upplupna elavgifter	10 000	8 902
Upplupna renhållningsavgifter	18 000	21 000
Upplupna rep o underhållskostnader	6 775	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 750	0
Beräknat arvode för revision	14 500	14 500
	655 236	633 870

Sollentuna



Anders Jansson Broberg



Håkan Carlberg



Michaela Scheving



Karin Båveryd



Susannah Elers

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats .

Helene Ragnarsson
Auktoriserad revisor