

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

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

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.