

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Vilunda-Borgen**

Org.nr. 769617-2845

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01--2009-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	1
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- kassaflödesanalys	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	11

Brf Vilunda-Borgen

Org.nr. 769617-2845

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtele, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens styrelse har sitt säte i Upplands Väsby kommun, Stockholms län.

### Föreningens fastigheter

Föreningen förvärvade den 30 september 2009 fastigheterna Vilunda 6:3, Vilunda 6:17 och Vilunda 8:1 från AB Väsbyhem. Förvärvet genomfördes via transportköp genom föreningens dotterbolag, V Hem Fastighets dotter 19 AB, som föreningen samma dag förvärvat från AB Väsbyhem. Fastigheterna transporterades sedan från dotterbolaget till föreningen. Dotterbolaget såldes till Sydsvenska Lagerbolag AB under december månad 2009 för att under år 2010 likvideras.

Den totala köpeskillingen för de tre fastigheterna uppgick till 176 500 000 kr. Fastigheterna, 5 flerfamiljshus belägna i Upplands Väsby, omfattar totalt 221 st bostadslägenheter med en total yta om 11 121 kvm. Vid räkenskapsårets slut var 177 st av dessa upplåtna med bostadsrätt. Lokaler och förråd, 28 resp 10 st, omfattar en total yta om 2 126 kvm.

Byggåren är 1951, 1952, 1953 och 2003. Arkitekt var Nils Rasing. Taxeringsvärdet för fastigheterna uppgick vid räkenskapsårets slut till 96 347 000 kr varav byggnadsvärdet utgjorde 79 090 000 kr. Avskrivning på byggnader, år 2009 3 månader, motsvarar 1% av anskaffningsvärdet. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa Försäkrings AB.

### Styrelse och revisorer

Styrelsen har vid den ordinarie föreningsstämman följande sammansättning:

Madelaine Sundsgård, ordförande

Hans Dörfler, kassör

Cecilia Grafman, ledamot

Desirée Kiskeri, ledamot

Bengt Engqvist, ledamot

Mattias Wiklund, suppleant

Monica Öhrn, suppleant

Till ordinarie revisorer har valts KPMG AB med ansvarig auktoriserad revisor Per Engzell.

### Stämmor och styrelsesammanträden

Köpestämman hölls den 4 mars 2009. Extra föreningsstämma hölls den 1 december 2009.

Föreningen har hållit 12 st styrelsemöten under verksamhetsåret.

Brf Vilunda-Borgen

Org.nr. 769617-2845

### Fastigheternas förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts sedan 2009 09 30 av Deloitte AB och den tekniska förvaltningen av Flodafors Fastighets AB.

### Styrelsens årsberättelse

#### *Föreningens första årsredovisning.*

I en bostadsrättsförening inrättas bokföringen årsvis. Efter varje år sammanställs föreningens ekonomi i en resultaträkning som visar om föreningen gått med vinst eller förlust och i en balansräkning som visar vilka tillgångar, skulder och eget kapital som föreningen har. Sammanställningen av föreningens ekonomi kallas årsredovisning och ska läggas fram till den årliga föreningsstämman som är föreningens högsta beslutande organ. Till årsredovisningen läggs också en förvaltningsberättelse där föreningens styrelse med egna ord beskriver det gångna årets verksamhet.

Föreningen tog över husen i 30 september förra året vilket betyder att den årsredovisning Du nu håller i handen bara omfattar ekonomi och förvaltning under 92 dagar. Man kan ändå säga att redovisningen i förvaltningsberättelsen ger en rättvis och tydlig information om vårt boende och dess ekonomi.

Den här årsredovisningen omfattar alltså tiden från ombildningen den 30 september 2009 till den 31 december 2009.

Årsredovisningen med tillhörande resultat- och balansräkning har fastställts enhälligt av styrelsen.

#### *Styrelsens arbete*

Bostadsrättsföreningen Vilunda-Borgen förvärvade fastigheten den sista september förra året 2009 vilket betyder att vi fortfarande är att betrakta som en mycket ny och ung förening. Detta har naturligtvis i hög grad kommit att prägla styrelsens arbete under de 92 dagar årsberättelsen omfattar. Styrelsens arbete har härutöver kommit att kretsa kring en rad större och mindre praktiska frågor och kring behovet av åtgärder i föreningens byggnader och utemiljö. Styrelsen har därför mellan de fem formella styrelsemötena utfört en rad olika uppgifter och uppdrag. Man kan allmänt säga att en förening med totalt 221 lägenheter är en stor bostadsrättsförening. Det betyder att det hela tiden finns behov av och pågår en hel del arbete i föreningen och dess hus med reparationer, underhåll och förbättringsåtgärder av olika slag.

Styrelsen försöker löpande hålla medlemmarna informerade bland annat genom aviseringar inför förändringar, reparationer och förbättringar. Styrelsen har också förberett ett periodiskt nyhetsbrev till alla som bor i föreningen – det första nyhetsbrevet beräknas utkomma under april 2010. Information ges också på föreningens hemsida [www.vilunda-borgen.se](http://www.vilunda-borgen.se) Föreningens styrelse tar gärna emot förslag – naturligtvis även från hyresgäster – på saker som kan förändras till det bättre. Förslagen läggs med fördel i brevlådan till föreningslokalen på gaveln till Finspångsgatan 1 A.

Brf Vilunda-Borgen

Org.nr. 769617-2845

### *Verksamheten lite mer i detalj*

En av styrelsens omedelbara åtgärder var att genomföra ett totalt låsbyte i hela föreningen. Detta var en tvungen åtgärd efter hyresrättstiden då både centralnycklar och andra nycklar till lokaler och trapphus var på vift, många hyresgäster hade också genom åren gjort åtskilliga kopior av olika slags nycklar så en sanering var nödvändig. Ett komplett låskolvbyte är ett stort arbete som tar tid. Genom en god information till alla som bor i föreningen gick dock låsbytet smidigt och är klart inom en snar framtid.

Vi noterar att resan fram till vårt första bokslut kändes mer omfattande än den tid den tog. För oss som satt oss i styrelsen var det mesta nytt och stor tid har fått läggas på "utbildning" där vi fått hjälp av bland andra vår förvaltare från Flodafors Fastighetsaktiebolag och den ekonomiska förvaltaren Deloitte AB.

En stor del av tiden fram till årsskiftet gick också åt att skapa en bild av vad den nybildade föreningen är i trängande behov av. Vi fick en av de snörikaste vintrarna på länge vilket till exempel gjorde att den planerade golvvården i trapphusen inte kunde genomföras - det är rent slöseri att polera och skyddsimpregnera trapphusen under en sådan väderlek, varför den renoveringen kommer att genomföras när vintern och våren torkat upp. Golvvård planeras till efter semestrarna 2010.

Under vintern genomfördes en beställd stamspolning vilket innebär rensning av alla avloppsstammar från samtliga lägenheter. Under stamspolningen filmades även avloppsrören från insidan för att bedöma standarden på avloppsledningarna och för att kunna renovera där det eventuellt finns risk för vattenläckage. Resultatet från den undersökningen kommer att redovisas under senvåren.

Upplands Väsby 25 april 2010,

Madelaine Sundsgård

Hans Dörfler

Cecilia Grufman

Bengt Engqvist

Desirée Kiskeri

Monica Öhrn

Mattias Wiklund

### **Resultatdisposition**

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

årets förlust

-1 026 790

-1 026 790

Styrelsen föreslår att

till den yttre reparationsfonden avsättes

289 041

i ny räkning överföres

-1 315 831

-1 026 790

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Brf Vilunda-Borgen  
Org.nr. 769617-2845

## RESULTATRÄKNING

		2009-01-01
	Not	2009-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>		
Hysesintäkter och årsavgifter	1	1 909 102
Övriga rörelseintäkter		5 940
		<u>1 915 042</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Driftkostnader	2	-1 456 009
Fastighetsförsäkring		-21 395
Fastighetsskatt		-101 652
Fastighetsadministration	3	-211 071
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-366 207
		<u>-2 156 334</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-241 292</u>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>		
Räntekostnader		-785 498
		<u>-785 498</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 026 790</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 026 790</u>

Brf Vilunda-Borgen  
Org.nr. 769617-2845

## BALANSRÄKNING

2009-12-31

Not:

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	178 181 486
Inventarier, verktyg och installationer	5	10 928
		<hr/>
		178 192 414

Summa anläggningstillgångar 178 192 414

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		125 913
Övriga fordringar		417 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	161 675
		<hr/>
		704 904

Kassa och bank 13 010 702

Summa omsättningstillgångar 13 715 606

**SUMMA TILLGÅNGAR** 191 908 020

Brf Vilunda-Borgen  
Org.nr. 769617-2845

## BALANSRÄKNING

2009-12-31

	Not	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>7</b>	
Bundet eget kapital		
Eget kapital ekonomisk förening		72 992 678
		<u>72 992 678</u>
Fritt eget kapital		
Årets resultat		-1 026 790
		<u>-1 026 790</u>
Summa eget kapital		71 965 888
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>8</b>	
Skulder till kreditinstitut		116 843 750
		<u>116 843 750</u>
Summa långfristiga skulder		116 843 750
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut		925 000
Leverantörsskulder		747 984
Övriga skulder		119 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 306 092
		<u>3 098 382</u>
Summa kortfristiga skulder		3 098 382
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>191 908 020</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar		118 000 000
		<u>118 000 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga

Brf Vilunda-Borgen  
Org.nr. 769617-2845

## KASSAFLÖDESANALYS

		2009-01-01
	Not	2009-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1, 2, 3	-241 292
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		366 207
Erlagd ränta		-785 498
		<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		-660 583
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-125 913
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-578 991
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		747 984
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		1 425 398
		<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		807 895
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	4	-178 547 508
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	-11 113
		<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-178 558 621
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	7	72 992 678
Upptagna långfristiga lån	8	116 843 750
Ändring kortfristiga finansiella skulder	8	925 000
		<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		190 761 428
		<hr/>
<b>Förändring av likvida medel</b>		13 010 702
		<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		13 010 702



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### *Redovisningsprinciper*

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR SRS. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Dotterbolagets underprisöverlåtelse av fastigheterna till föreningen är enligt FAR SRS RedU 9 att betrakta som utdelning och ska enligt BFNAR 2003:3 ses som en återbetalning av investeringen i aktierna.

#### *Värderingsprinciper mm*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Hysesintäkter och årsavgifter	2009
	Hysesintäkter bostäder	594 340
	Hysesintäkter lokaler	690 063
	Fastighetsskatt lokaler	10 756
	Årsavgifter bostäder	582 284
	Hysesintäkter p-platser	21 975
	Hysesintäkter garage	8 085
	Övriga hyresintäkter	1 599
		<hr/>
		1 909 102

Not 2	Driftkostnader	2009
	Fastighetsskötsel inkl extradéb	-506 351
	Städning	-38 860
	Snöröjning och sandning	-33 675
	Reparationer och underhåll	-42 086
	Elavgifter	-98 547
	Fjärrvärme	-487 249
	Vatten och avlopp	-80 698
	Sophämtning	-96 309
	Kabel tv avgifter	-36 654
	Förbrukningsmatr / förbrukningsinventarier	-11 377
	Övriga driftkostnader	-24 203
		<hr/>
		-1 456 009

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Fastighetsadministration	2009
	Ekonomisk förvaltning inkl extradeb	-56 869
	Revisionsarvoden	-23 161
	Styrelsearvoden	-79 691
	Sociala avgifter	-25 038
	Kostnader vid medlemsmöten	-7 106
	It tjänster	-14 964
	Övriga administrationskostnader	-4 242
		<u>-211 071</u>

Not 4	Byggnader och mark	2009-12-31
	Inköp	178 547 508
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	178 547 508
	Årets avskrivningar	-366 022
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-366 022
	Utgående redovisat värde	<u>178 181 486</u>
	Redovisat värde byggnader	146 042 935
	Redovisat värde mark	32 138 551
		<u>178 181 486</u>

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 100 år.

*Taxeringsvärde:*

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	96 347 000
varav byggnader:	79 090 000

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2009-12-31
	Inköp	11 113
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 113
	Årets avskrivningar	-185
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-185
	Utgående redovisat värde	<u>10 928</u>

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2009-12-31**

Förutbetald försäkring	64 184
Förutbetald kabel tv avgift	36 655
Förutbetald samfällighetsavgift	10 551
Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	50 285
	<u>161 675</u>

**Not 7 Eget kapital**

	Insatskapital	Förlags- insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep.fond	Fritt eget kapital
Ökning av insatskapital	72 992 678	0	0	0	0
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:					
Årets förlust					-1 026 790
Belopp vid årets utgång	<u>72 992 678</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1 026 790</u>

**Not 8 Långfristiga skulder 2009-12-31**

	Oms.dagar	Ränta	
SBAB, lån 20 36809 8	2010-10-04	1,74%	27 187 500
SBAB, lån 20 36838 1	2010-10-05	1,74%	27 187 500
SBAB, lån 20 36847 0	2013-08-15	3,76%	27 187 500
SBAB, lån 20 36853 5	2014-08-15	4,14%	27 187 500
SBAB, lån 20 36857 8	2010-10-04	1,27%	9 018 750
Varav kortfristig del (amortering år 2010)			-925 000
			<u>116 843 750</u>
Amortering inom 1 år			925 000
Amortering inom 2 till 5 år			3 700 000
Amortering efter 5 år			<u>113 143 750</u>
Total skuld			<u>117 768 750</u>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2009-12-31**

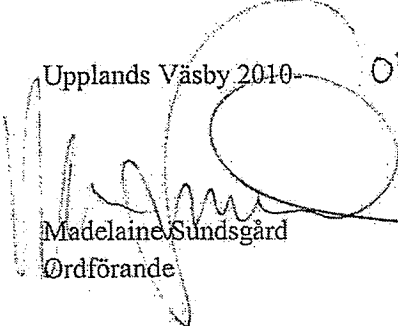
Upplupna sociala avgifter	25 038
Upplupna utgiftsräntor	261 616
Förutbetalda hyror och årsavgifter	567 744
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	152 511
Upplupen kostnad fjärrvärme	218 113
Övriga upplupna kostnader	81 070
	<u>1 306 092</u>

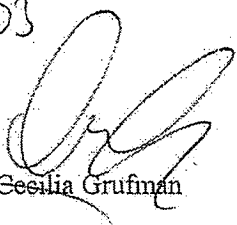
Brf Vilunda-Borgen  
Org.nr. 769617-2845

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

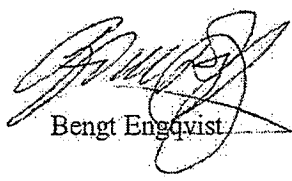
Upplands Väsby 2010


05-03

  
Madelaine Sundsgård  
Ordförande

  
Cecilia Grufman

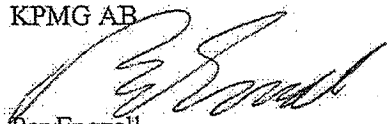
  
Desirée Kiskeri

  
Bengt Engqvist

  
Hans Dörfler

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2010.

KPMG AB

  
Per Engzell

Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vilunda-Borgen

Org nr 769617-2845

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vilunda-Borgen för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 maj 2010

KPMG AB

Per Engzell  
Auktoriserad revisor