

Brf Vibygården 2

716421-5787

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2006

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vibygården 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2006-04-26 bestått av:

Styrelse

Ordinarie Hans Gezelius
 Per Ahlin
 Birgitta Gure
 Anders Jansson
 Anders Söderlund

Suppleanter Madeleine Dahlin

Fram till ordinarie föreningsstämma var Andreas Broman ordinarie ledmot.

Revisorer

Ordinarie Staffan Wahnäs

Suppleant

Valberedning

Håkan Carlberg
Thomas Grönlund
Helene Freijholtz-Lööw

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-06-28.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Visenten 1, Virveln 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 förutom en som är uthyrd som barnstuga.

Till varje lägenhet hör en parkeringsplats i carport.

Dessutom finns en tvättstuga.

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

Renoveringar

Ommålning av föreningens alla byggnader har utförts under sommaren 2000.
Bredband har installerats under 2004.
Ommålning av fönsterkarmar och karmar till förrådsdörrar har utförts 2005.
Ommålning av 15 st förrådsdörrar har utförts 2006.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 6 (14) st överlåtelser ägt rum.

Föreningen hade vid årets slut 122 (122) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 13 (13) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ISS Ekonomiförvaltning AB, Uppsala.
Fastighetsskötseln har i huvudsak ombesörjts av medlemmarna själva dock har en extern trädgårdsmästare hyrts in för renovering av allmänna ytor.

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 2 500 000 kronor.

Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde är 0 kronor per den 2006-12-31.
Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från fastighetens taxeringsvärde vid beskattningsårets utgång (2006-12-31). Till detta läggs föreningens tillgångar, exkl fastighetens bokförda värde, med avdrag för föreningens skulder, exkl fond för inre underhåll från balansräkningen per 2005-12-31.
Förmögenhetsvärdet fördelas ut på medlemmarna enligt bostadsrätternas andelstal.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	- 977 320
årets resultat	1 113 708
	136 388
disponeras så att	
i ny räkning överföres	136 388

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

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1993.

Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad med hel skatt, 1 %.

Beräkning av eventuell inkomstskatt görs utifrån en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt tomträttsavgäld). Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 28%.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 34 960 696 kronor.

Delårsrapport

I enlighet med BFN's anvisningar har en delårsrapport upprättats per den 31 augusti och skickats till Bolagsverket

Verksamhet under året som gått

Omläggning av föreningens lån

Under våren 2006 valde styrelsen att lägga om ett av föreningens tre lån till en löptid på fem (5) år och till fast räntesats med den låga nivån 3,75 procentenheter. Styrelsen beslutade samtidigt att bibehålla ett av de andra fastighetslånen med ett års löptid och med en låg rörlig räntesats. Detta har resulterat i stora kostnadsbesparingar för föreningen.

Planering för ommålning av fastigheternas fasader.

Styrelsen anlät under året 2006 en målarkonsultfirma för att få hjälp med att avgöra när, och på vilket sätt fastigheternas fasader ska ommålas. Målarkonsulten rekommenderade efter besiktning av fasaderna, att ommålning bör ske under året 2009. Styrelsen beslutade att följa rekommendationen.

Inför ommålningen, kommer målarkonsulten att kunna vara föreningen behjälplig med professionell upphandling av ommålningsarbetet, samt även att kunna leda och besiktiga detta.

Underhållsplan.

Styrelsen lade under året 2005 med assistans ifrån ISS Ekonomiförvaltning fast en underhållsplan för föreningens fastigheter. Syftet med underhållsplanen är att få bättre kontroll över förväntade framtida reparationer och underhåll, samt att bättre kunna planera ekonomiska avsättningar vid budgetering och inför årsbokslut.

Under 2006 har styrelsen reviderat underhållsplanen, bl.a. med anledning av det planerade målningsarbetet, som därigenom har blivit framskjutet från år 2007 till år 2009.

Den uppskattade kostnaden för ommålningen på drygt 3,3 MSEK har därför kunnat senareläggas med två år.

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2007-01-01 uppgår till 769 kr/kvm.

Övrigt

Styrelsens tillgänglighet.

Med anledning av god uppslutning från medlemmarna, har Styrelsen valt att ha kvar den under år 2005 införda rutinen, att styrelserepresentanter en gång per månad ska finnas tillgänglig för frågor ifrån medlemmarna och för att kunna teckna Multiletavtal. Tiden är kl 19:00 den första onsdagen i varje månad, vilket också är den ordinarie tiden för laddning av tvättkort i Grovtvättstugan.

Vår- och höststädning av föreningens utemiljöer har genomförts, med god uppslutning från föreningens medlemmar och med gott resultat. En inhyrd trädgårdsmästare har dessutom medverkat vid dessa tillfällen.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 91 642 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 28 538 kronor, vilket kronor har belastat resultatet.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2007=1 008 kronor). Denna avgift är till för att täcka föreningens direkta kostnader i samband med överlåtelse av andel.

Påminnelseavgift uttages med kronor 50 vid sen betalning.

Resultaträkning	Not	2006-01-01 -2006-12-31	2005-01-01 -2005-12-31
Föreningens intäkter	1	6 960 896	6 975 258
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-120 180	-222 975
Driftskostnader	3	-1 688 164	-1 818 407
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-117 074	-151 843
Personalkostnader	5	-149 411	-166 483
Avskrivningar	6	-470 543	-454 399
Resultat före finansiella poster		4 415 524	4 161 151
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	29 821	16 104
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 331 637	-3 700 067
Resultat efter finansiella poster		1 113 708	477 188
Årets resultat		1 113 708	477 188

Balansräkning	Not	2006-12-31	2005-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	95 587 360	96 051 705
Mark		3 361 000	3 361 000
Pågående installationer		44 805	0
Maskiner och inventarier	10	4 320	10 518
		98 997 485	99 423 223
Summa anläggningstillgångar		98 997 485	99 423 223
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		100	100
Övriga fordringar		142 457	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	121 433	127 905
		263 990	128 005
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 090 167	1 079 531
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		2 936 264	1 911 627
		4 026 431	2 991 158
Summa omsättningstillgångar		4 290 421	3 119 163
Summa tillgångar		103 287 906	102 542 386

Balansräkning	Not	2006-12-31	2005-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		11 800 858	11 800 858
Bostadsrätt ombildad till hyresrätt		-215 820	-215 820
Upplåtelseavgifter		3 530 000	3 530 000
Yttre reparationsfond		4 086 750	1 586 750
Summa bundet eget kapital		19 201 788	16 701 788
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-977 320	1 045 492
Årets resultat		1 113 708	477 188
Summa fritt eget kapital		136 388	1 522 680
Summa eget kapital		19 338 176	18 224 468
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	82 730 451	83 161 300
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		0	41 733
Övriga skulder	14	445 658	411 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	773 621	703 698
Summa kortfristiga skulder		1 219 279	1 156 618
Summa eget kapital och skulder		103 287 906	102 542 386
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		93 500 000	93 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

		2006-01-01 -2006-12-31	2005-01-01 -2005-12-31
Kassaflödesanalys	Not		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 113 709	477 187
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	16	470 543	-421 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 584 252	55 836
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-135 985	-10 606
Förändring av kortfristiga skulder		29 840	32 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 478 107	78 222
Investeringsverksamheten			
Materiella anläggningstillgångar	17	-44 805	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-44 805	0
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder	18	-398 028	-367 698
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-398 028	-367 698
Årets kassaflöde		1 035 274	-289 476
Likvida medel vid årets början	19		
Likvida medel vid årets början		2 991 158	3 280 634
Likvida medel vid årets slut	19	4 026 432	2 991 158

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Föreningens anläggningstillgångar består (främst) av byggnad och mark.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad och inventarier görs systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Reservering till föreningen 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 stadgarna.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2006-12-31	2005-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter	2 100	0
Hysesintäkter lokaler	190 392	190 392
Årsavgifter bostäder	6 517 284	6 517 284
Vatten/avlopp	129 148	144 287
Tvättstugeavgifter	12 314	10 316
Övriga ersättningar/intäkter	300	13 053
Överlåtelseavgifter	9 258	8 400
Internet	100 100	91 525
	6 960 896	6 975 257
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	91 642	107 287
Reparationer och underhåll enl underh.pl	28 538	991 438
Avgår lyft ur föreningens rep.fond ./.	0	-875 750
	120 180	222 975

3 Driftskostnader

Yttre renhållning och snöröjning	20 463	37 197
Fastighetsel	61 757	59 477
Uppvärmning	634 726	622 536
Vatten	199 210	194 210
Sophämtning	128 864	126 095
Fastighetsförsäkringar	96 608	93 353
Självrisk/rep. försäkringsskador	19 800	2 500
Kabel-TV	80 126	71 913
Fastighetsskatt	340 839	498 710
Övriga driftskostnader	14 722	25 954
Internet	91 050	86 462
	1 688 165	1 818 407

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	20 636	29 822
Revisionsarvode	24 575	12 687
Förvaltningsarvode	54 108	52 980
Övriga externa tjänster	17 754	56 354
	117 073	151 843

5 Personalkostnader

Styrelsearvode	108 000	104 000
Löner	9 292	26 335
Sociala avgifter	32 119	36 148
	149 411	166 483

6 Avskrivningar

Byggnad enl prog plan	419 748	403 604
Bredbandsinstallation år 2/10	44 597	44 597
Avskrivn inv/verktyg	1 878	1 878
Avskrivn maskiner	4 320	4 320
	470 543	454 399

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 419 748 kr. Avskrivning bredbandsinstallation år 2/10, inv/verktyg soffor 1 878:- år 5/5 samt åkgräsklippare 4 320:- år 4/5.

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter bank	-7 920	-4 641
Övriga ränteintäkter	-21 901	-11 463
	-29 821	-16 104

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader fastighetslån	3 330 000	3 696 800
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	1 637	3 267
	3 331 637	3 700 067

9 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnad	104 870 900	104 870 900
Bredbandsinstallation	445 970	445 970
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	105 316 870	105 316 870

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-9 265 165	-8 816 964
Årets avskrivningar enligt plan	-464 345	-448 201
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 729 510	-9 265 165

Utgående bokfört värde

95 587 360 **96 051 705**

Taxeringsvärden byggnader

32 642 000 30 991 000

Taxeringsvärden mark

22 560 000 18 880 000

55 202 000 **49 871 000**

10 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	29 202	29 202
Åkgräsklippare	21 600	21 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	50 802	50 802

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-40 284	-34 086
Årets avskrivningar enligt plan	-6 198	-6 198
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-46 482	-40 284

Utgående bokfört värde

4 320 **10 518**

Inköp av dator 19 812,50 soffå 9 390:- samt gräsklippare 21 600.

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie		98 722	96 608
Övriga Interimsfordr		22 711	31 297
		121 433	127 905

12 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 585 038	3 530 000	1 586 750	1 045 492	477 188
Årets reservering			2 500 000	-2 500 000	
Disposition av föregående års resultat				477 188	-477 188
Årets resultat					1 113 708
Belopp vid årets utgång	11 585 038	3 530 000	4 086 750	-977 320	1 113 708

13 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

SBAB - 3,75% - 2011-01-10		28 053 753	28 186 429
SBAB - 3,33% - 2007-05-30		27 053 753	27 186 429
SBAB - 4,90% - 2007-08-27		28 053 753	28 186 429
Avgår kortfristig del ./.		-430 808	-397 987
		82 730 451	83 161 300

14 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån		430 808	397 987
Källskatt		14 850	13 200
		445 658	411 187

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	13 504	12 082
Förutbetalda hyror och avgifter	446 983	497 796
Beräknat arvode för revision	20 000	16 000
Upplupna va-avgifter	35 741	34 405
Upplupen uppvärmning	138 800	82 420
Upplupna elavgifter	13 971	7 559
Upplupen renhållning	26 000	26 000
Upplupna reparationer/underhåll	30 692	2 312
Upplupna övriga kostnader	47 930	25 125
	773 621	703 699

16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	470 543	454 399
Uttag yttre reparationsfond	0	-875 750
	470 543	-421 351

17 Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående installationer	-44 805	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-44 805	0

18 Långfristiga skulder

Amortering av lån	-398 028	-397 987
-------------------	----------	----------

19 Likvida medel

Likvida medel

Kassa och bank	1 090 167	1 079 531
Avräkning ISS Ekonomiförvaltning AB	2 936 264	1 911 627
	4 026 431	2 991 158

Sollentuna

Hans Gezelius

Per Ahlin

Birgitta Gure

Anders Jansson

Anders Söderlund

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits

Staffan Wahnäs
Revisor