

# Brf Vibygården 2

716421-5787

---

## Årsredovisning

För räkenskapsåret

2007

# Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vibygården 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

## 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 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

### Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t o m
Förskola	122	2008-12-31

### **Styrelse**

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2007-05-02 bestått av:

Ordinarie            Hans Gezelius  
                         Per Ahlin  
                         Birgitta Gure  
                         Anders Jansson Broberg  
                         Anders Söderlund

Suppleanter        Madeleine Dahlin

### **Revisorer**

Ordinarie            Heléne Ragnarsson

Suppleant

### **Valberedning**

Håkan Carlberg  
Thomas Grönlund  
Helene Freijholtz-Löow

### **Lägenhetsöverlåtelser**

Under perioden har 9 (6) st överlåtelser ägt rum.

Föreningen hade vid årets slut 120 (122) medlemmar.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 12 (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 314 613 kronor.

### Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde är 0 kronor per den 2007-12-31.

Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från fastighetens taxeringsvärde vid beskattningsårets utgång (2007-12-31). Till detta läggs föreningens tillgångar, exkl fastighetens bokförda värde, med avdrag för föreningens skulder, exkl fond för inre underhåll från balansräkningen per 2006-12-31.

Förmögenhetsvärdet fördelas ut på medlemmarna enligt bostadsrätternas andelstal.

Förmögenhetsbeskattningen slopades år 2007, dock kvarstår föreningens kontrolluppgiftskyldighet till Skatteverket, varför kontrolluppgifter har lämnats.

### Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1993

Fastigheten är beskattad med hel skatt och skattesatsen är 1,0 %.

En begränsning av fastighetsskatt som avser markvärdet har införts för inkomståren 2006-2007. Skatten på tomtmark blir högst 2 kr/kvm, dock maximalt 5 000 kronor, för varje taxerad markenhet.

Från inkomståret 2008 ersätts fastighetsskatten med en kommunal fastighetsavgift om 6.000 kronor per värderingsenhet, dock högst 0,75 % av gällande taxeringsvärde.

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 28 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 34 855 052 (34 960 696) kronor.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 135 176 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 176 555 kronor, varav 0 kronor har belastat den yttre reparationsfonden samt 44 805 kronor har aktiverats vilket innebär att resterande 131 750 kronor har belastat resultatet.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	- 178 225
årets resultat	458 987
	<b>280 762</b>

disponeras så att

i ny räkning överföres	280 762
------------------------	---------

### Månadsavgiften

Föreningens ekonomi har de senaste åren stadigt förbättrats, och föreningens lån har blivit satta till låga räntesatser. Dessutom har avsättningar redan gjorts för framtida planerade underhållsarbeten, som exempelvis ommålning av fastigheternas fasader under 2009.

I november 2007 beslutade därför styrelsen att från 2008-01-01, sänka månadskostnaden med 5%. Det är den tredje i raden av sänkningar av månadsavgiften som har genomförts sedan oktober 2004 då sänkningen var 8%, och i april 2007 var den 6%.

### **Underhållsplan**

Under 2007 har styrelsen reviderat och uppdaterat underhållsplanen, vars syfte är att ha kontroll över förväntade framtida reparationer och underhåll, samt att bättre kunna planera ekonomiska avsättningar vid budgetering och inför årsbokslut.

### **Komplettering av vägs skylt i föreningens område**

Styrelsen har låtit förbättra och komplettera vägs skyltningen i området. Det innebär att några skyltar har blivit utbytta samt att fem nya skyltar har satts upp.

### **Övrigt**

#### **Styrelsens tillgänglighet**

Med anledning av god uppslutning från medlemmarna, har Styrelsen valt att ha kvar rutinen, att styrelserepresentanter en gång per månad ska finnas tillgängliga för frågor från medlemmarna och för att kunna teckna Multiletavtal.

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.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2008= 1025 kr). Denna avgift är till för att täcka föreningens direkta kostnader i samband med överlåtelse av andel.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-01-01 -2007-12-31</b>	<b>2006-01-01 -2006-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	6 680 452	6 960 896
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-276 996	-120 180
Driftskostnader	3	-1 697 749	-1 688 164
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-111 079	-117 074
Personalkostnader	5	-150 567	-149 411
Avskrivningar	6	-494 416	-470 543
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>3 949 645</b>	<b>4 415 524</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	108 762	29 821
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 599 420	-3 331 637
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>458 987</b>	<b>1 113 708</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>458 987</b>	<b>1 113 708</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	95 142 069	95 587 360
Mark		3 361 000	3 361 000
Pågående installationer		0	44 805
Maskiner och inventarier	10	0	4 320
		<b>98 503 069</b>	<b>98 997 485</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>98 503 069</b>	<b>98 997 485</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	100
Övriga fordringar		3 118	142 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	173 664	121 433
		<b>176 782</b>	<b>263 990</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		3 113 835	1 090 167
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		1 540 305	2 936 264
		<b>4 654 140</b>	<b>4 026 431</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 830 922</b>	<b>4 290 421</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>103 333 991</b>	<b>103 287 906</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	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		4 401 363	4 086 750
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 516 401</b>	<b>19 201 788</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-178 225	-977 320
Årets resultat		458 987	1 113 708
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>280 762</b>	<b>136 388</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 797 163</b>	<b>19 338 176</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13	82 264 013	82 730 451
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		208 808	0
Skatteskulder		16 840	0
Övriga skulder	14	482 814	445 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	564 353	773 621
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 272 815</b>	<b>1 219 279</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>103 333 991</b>	<b>103 287 906</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		93 500 000	93 500 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### 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.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Inventarier	10 år
Bredband	10 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

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

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

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

## Noter

	2007-12-31	2006-12-31
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Hysesintäkter	3 890	2 100
Hysesintäkter lokaler	190 392	190 392
Årsavgifter bostäder	6 223 875	6 517 284
Vatten/avlopp	130 636	129 148
Tvättstugeavgifter	11 272	12 314
Övriga ersättningar/intäkter	150	300
Överlåtelseavgifter	8 764	9 258
Internet	111 474	100 100
	<b>6 680 453</b>	<b>6 960 896</b>
<b>2 Underhållskostnader</b>		
Löpande reparationer	145 246	91 642
Reparationer och underhåll enl underh.pl	176 555	28 538
Avgår aktiverade underhållskostnader ./.	-44 805	0
	<b>276 996</b>	<b>120 180</b>
<b>3 Driftskostnader</b>		
Fast.skötsel/städning entreprenad	2 885	14 722
Yttre renhållning och snöröjning	25 275	20 463
Fastighetsel	57 418	61 757
Uppvärmning	654 809	634 726
Vatten	203 939	199 210
Sophämtning	139 054	128 864
Fastighetsförsäkringar	98 722	96 608
Självrisk/rep. försäkringsskador	0	19 800
Kabel-TV	82 626	80 126
Fastighetsskatt	320 996	340 839
Internet	112 025	91 050
	<b>1 697 749</b>	<b>1 688 165</b>
<b>4 Förvaltnings- och externa kostnader</b>		
Adm., kontor, övrigt	23 666	20 636
Revisionsarvode	18 125	24 575
Förvaltningsarvode	55 100	54 108
Övriga externa tjänster	14 188	17 754
	<b>111 079</b>	<b>117 073</b>
<b>5 Personalkostnader</b>		
Styrelsearvode	107 500	108 000
Löner	8 392	9 292
Sociala avgifter	34 675	32 119
	<b>150 567</b>	<b>149 411</b>

### 6 Avskrivningar

Byggnad enl prog plan	436 538	419 748
Bredbandsinstallation år 3/10	53 558	44 597
Avskrivn inv/verktyg	0	1 878
Avskrivn maskiner	4 320	4 320
	<b>494 416</b>	<b>470 543</b>

Avskriv maskin avser åkgräsklippare 4 320:- år 5/5.

### 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter bank	59 425	7 920
Övriga ränteintäkter	46 219	21 901
Överskatteränta ej skattepliktig	3 118	0
	<b>108 762</b>	<b>29 821</b>

### 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader fastighetslån	3 597 733	3 330 000
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	1 688	1 637
	<b>3 599 421</b>	<b>3 331 637</b>

### 9 Byggnader

#### Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnad	104 870 900	104 870 900
Bredbandsinstallation	490 775	445 970
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)</b>	<b>105 361 675</b>	<b>105 316 870</b>

#### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-9 729 510	-9 265 165
Årets avskrivningar enligt plan	-490 096	-464 345
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 219 606</b>	<b>-9 729 510</b>

#### Utgående bokfört värde

	<b>95 142 069</b>	<b>95 587 360</b>
Taxeringsvärden byggnader	32 642 000	32 642 000
Taxeringsvärden mark	22 560 000	22 560 000
	<b>55 202 000</b>	<b>55 202 000</b>

### 10 Maskiner och inventarier

#### Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	29 202	29 202
Åkgräsklippare	21 600	21 600
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)</b>	<b>50 802</b>	<b>50 802</b>

#### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-46 482	-40 284
Årets avskrivningar enligt plan	-4 320	-6 198
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-50 802</b>	<b>-46 482</b>

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>4 320</b>
-------------------------------	----------	--------------

### 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	97 122	98 722
Upplupna inkomsträntor	44 075	0
Förutbetald kabel-tv	21 621	0
Övriga interimfordringar	10 846	22 711
	<b>173 664</b>	<b>121 433</b>

### 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	4 086 750	-977 320	1 113 708
Årets reservering			314 613	-314 613	
Disposition av föregående års resultat				1 113 708	-1 113 708
Årets resultat					458 987
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 585 038</b>	<b>3 530 000</b>	<b>4 401 363</b>	<b>-178 225</b>	<b>458 987</b>

### 13 Fastighetslån

#### Långivare - räntesats - ränteändring

SBAB - 3,75% - 2011-01-10	27 910 134	28 053 753
SBAB - 4,68% - 2010-08-22	26 910 134	27 053 753
SBAB - 4,82% - 2012-06-07	27 910 134	28 053 753
Avgår kortfristig del ./.	-466 389	-430 808
	<b>82 264 013</b>	<b>82 730 451</b>

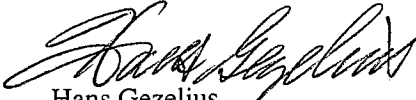
### 14 Övriga skulder


Kortfristig del av fastighetslån	466 389	430 808
Källskatt	16 425	14 850
	<b>482 814</b>	<b>445 658</b>


**15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

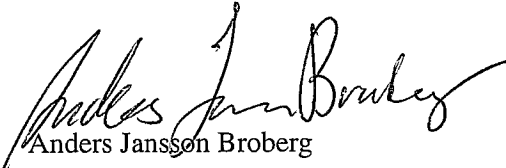
Upplupna sociala avgifter	16 054	13 504
Förutbetalda hyror och avgifter	366 226	446 983
Upplupna avtalskostnader	2 150	0
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
Upplupna va-avgifter	34 065	35 741
Upplupen uppvärmning	83 365	138 800
Upplupna elavgifter	8 012	13 971
Upplupen renhållning	33 000	26 000
Upplupna reparationer/underhåll	1 481	30 692
Upplupna övriga kostnader	0	47 930
	<b>564 353</b>	<b>773 621</b>

Sollentuna 2008-02-12

  
Hans Gezelius

  
Per Ahlin

  
Birgitta Gure

  
Anders Jansson Broberg

  
Anders Söderlund

## 4407 BRV VIBYGÅRDEN NR 2

Sollentuna

	RESULTAT 2006	RESULTAT 2007	BUDGET 2008
Hysesintäkter	192	190	190
Årsavgifter	6 517	6 224	5 820
Vattenavgifter	129	131	131
Övriga intäkter	22	24	20
Internet	100	111	116
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>	<b>6 960</b>	<b>6 680</b>	<b>6 277</b>
Energideklaration	0	0	100
Yttre renhållning/snörojning	20	25	30
Rep/underhåll löpande	83	135	70
Planenligt underhåll att belasta årets resultat	29	131	50
Avgår erhållna bidrag för rep ./.			
Rep enl underhållsplan	0	45	0
.. varav skall aktiveras ./.	0	-45	0
.. varav uttag avsatta medel ./.	0	0	0
Serviceavtal	9	10	10
Elavgifter	62	57	60
Uppvärmning	635	655	665
Vatten & avlopp	199	204	210
Renhållning, sotning	129	139	140
Försäkringar	97	99	99
Självrisk/rep skador	20	0	0
Löpande kostn. kabel-TV	80	83	90
Internet	91	112	110
Fastighetsskatt	341	321	414
Övr driftkostnader	15	8	10
Inkasso/avhysning	6	2	0
Styrelsearvode	108	108	115
Revisionsarvode	24	18	19
Förvaltningsarvoden	54	55	58
Adm. kontor, övrigt	14	16	15
Övr externa tjänster	17	14	15
Löner	9	8	10
Arb.giv. avgift.	32	35	44
Avskrivning byggnad	420	437	453
Avskrivning inv/anläggna.	45	54	54
Avskrivning maskiner	4	4	0
Avskrivning inventarier	2	0	0
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>2 545</b>	<b>2 730</b>	<b>2 841</b>
<b>RÖRELSENS RESULTAT</b>	<b>4 415</b>	<b>3 950</b>	<b>3 436</b>
Ränteint/övr fin intäkter ./.	-30	-109	-130
Räntekostn./övr. finans kostn	3 332	3 600	3 651
<b>RESULTAT</b>	<b>1 113</b>	<b>459</b>	<b>-85</b>
Reservering till yttre reparationsfond	2 500	315	<b>315</b>
	-1 387	144	<b>-400</b>

	06-12-31	07-12-31	08-01-01
Saldo yttre rep. Fond	4 086 750	4 401 750	<b>4 716 363</b>
Saldo balanserat resultat	-977 320	-178 612	280 375
Årets resultat	1 113 708	458 987	?

ARSAVGIFTER: -6% FROM: 07-04-01

-5% FROM: 08-01-01

Boendekostnad jan 08 för 4 rok 108,9 m2 693,23 kr/m2 och år.

Genomsnittlig avgift per 08-01-01 uppgår till 697 kr/kvm.