

# Brf Vibygården 2

716421-5787

---

## Årsredovisning

För räkenskapsåret

2008

## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vibygården 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

### 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 förskola.

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 m <sup>2</sup>

#### Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t o m
Förskola	122	2009-12-31

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2008-04-22 bestått av:

Ordinarie	Per Ahlin Madeleine Dahlin Anders Jansson Broberg Lars Sundström Håkan Carlberg
-----------	---

Suppleanter	Elisabeth Synstad
-------------	-------------------

Valberedning	Anna Karlsson Helene Freijholtz-Löow
--------------	---

#### Revisorer

Ordinarie	Helené Ragnarsson
-----------	-------------------

### **Fastighetens tekniska status**

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Underhållsplanen innehåller inte några aktiviteter under verksamhetsåret 2008.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 102 988 kronor. Utöver normalt underhåll av föreningens fastighet kan bland annat följande noteras.

- \* En omfattande utredning av möjligheten att sänka boendekostnaden för föreningens medlemmar har inletts. För detta arbete har kontrakt tecknats med Hans Wilow, att vara styrelsen behjälplig.
- \* Väggrupp har installerats på föreningens gångvägar som löper parallellt med Vibyvägen.
- \* Pingisbord för utomhusbruk har installerats vid föreningens kvarterslokal.
- \* Offerering och kontraktering för utbyte av staket runt lekplatsen på hyllan har utförts.
- \* Utredning avseende installation av kretsloppssoprum har inletts.
- \* Ett konstruktionsfel som skadat fasaden till lgh T39 har åtgärdats.
- \* Den skadade fasaden på lgh T39 har reparerats.
- \* Hindrande stolpe i konstruktionen till en av föreningens carportar har avlägsnats.
- \* Upphandling av obligatorisk energideklaration.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

- \* En extra föreningsstämma, baserad på utredningen av möjligheten att sänka boendekostnaden för föreningens medlemmar och med val av inriktning som syfte, har hållits den 12 januari 2009.
- \* Fördjupad utredning om förutsättning för obligatoriskt kapitaltillskott pågår under första kvartalet 2009. För detta arbete har kontrakt tecknats med Hans Wilow, att vara styrelsen behjälplig.
- \* Offereringsarbete inför den planerade ommålningen av fasaderna på föreningens fastighet har inletts. För detta arbete kommer kontrakt att tecknats med Målerikonsult B Tjärnberg AB, att vara styrelsen behjälplig. Detta konsultföretag kommer även att vara styrelsens representant och tekniska rådgivare under hela genomförandefasen av ommålningsarbetet.

### **Lägenhetsöverlåtelser**

Under perioden har 9 (9)st överlåtelser ägt rum. Inga andrahandsuthyrningar har beviljats. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. 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 uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 118 (120) medlemmar.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 13 (12) protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning. Lägenhetsförteckningen hanteras av föreningen. 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 314 613 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

#### Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1993.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2008 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 6.000 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet.

Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

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 34 689 904 (34 855 052) kronor.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2009 = 1 070 kronor).

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

### Flerårsöversikt

	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	6 298 978	6 680 452	6 960 896	6 975 257
Resultat efter finansnetto	68 594	458 987	1 113 708	477 188
Fond för yttre underhåll	4 715 976	4 401 363	4 086 750	1 586 750
Lån per kvm	9 710	9 765	9 815	9 862
Årsavgift kr/kvm	697	734	780	780
Kassalikviditet (%)	360	382	352	270

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	-33 851
årets resultat	68 594
	<b>34 743</b>

disponeras så att

i ny räkning överföres	34 743
------------------------	--------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2008-01-01 -2008-12-31</b>	<b>2007-01-01 -2007-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	6 298 978	6 680 452
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-125 031	-276 996
Driftskostnader	3	-1 812 332	-1 697 749
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-140 557	-111 079
Personalkostnader	5	-165 692	-150 567
Avskrivningar	6	-507 557	-494 416
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>3 547 809</b>	<b>3 949 645</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	165 377	108 762
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 644 592	-3 599 420
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>68 594</b>	<b>458 987</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>68 594</b>	<b>458 987</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	94 634 512	95 142 069
Mark		3 361 000	3 361 000
		<b>97 995 512</b>	<b>98 503 069</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>97 995 512</b>	<b>98 503 069</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		8 051	0
Övriga fordringar		3 347	3 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	135 622	173 664
		<b>147 020</b>	<b>176 782</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		3 267 719	3 113 835
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		1 629 721	1 540 305
		<b>4 897 440</b>	<b>4 654 140</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 044 460</b>	<b>4 830 922</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>103 039 972</b>	<b>103 333 991</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<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		4 715 976	4 401 363
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 831 014</b>	<b>19 516 401</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-33 851	-178 225
Årets resultat		68 594	458 987
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>34 743</b>	<b>280 762</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 865 757</b>	<b>19 797 163</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	12	81 759 148	82 264 013

## Balansräkning

	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		235 258	208 808
Skatteskulder		35 014	16 840
Övriga skulder	13	518 956	482 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	625 839	564 353
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 415 067</b>	<b>1 272 815</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>103 039 972</b>	<b>103 333 991</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 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

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

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

## Noter

	2008-12-31	2007-12-31
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Hysesintäkter	0	3 890
Hysesintäkter lokaler	190 392	190 392
Årsavgifter bostäder	5 819 643	6 223 875
Vatten/avlopp	147 980	130 636
Tvättstugeavgifter	18 518	11 272
Övriga ersättningar/intäkter	650	150
Överlåtelseavgifter	8 200	8 764
Internet	113 595	111 474
	<b>6 298 978</b>	<b>6 680 453</b>
<b>2 Underhållskostnader</b>		
Löpande reparationer	125 031	145 246
Reparationer och underhåll enl underh.pl	0	176 555
Avgår aktiverade underhållskostnader ./.	0	-44 805
	<b>125 031</b>	<b>276 996</b>
<b>3 Driftskostnader</b>		
Fast.skötsel/städning entreprenad	32 472	2 885
Yttre renhållning och snöröjning	34 717	25 275
Fastighetsel	65 844	57 418
Uppvärmning	662 488	654 809
Vatten	204 232	203 939
Sophämtning	109 842	139 054
Fastighetsförsäkringar	97 122	98 722
Kabel-TV	86 600	82 626
Fastighetsskatt	414 015	320 996
Internet	105 000	112 025
	<b>1 812 332</b>	<b>1 697 749</b>
<b>4 Förvaltnings- och externa kostnader</b>		
Adm., kontor, övrigt	33 567	23 666
Revisionsarvode	11 388	18 125
Förvaltningsarvode	56 232	55 100
Övriga externa tjänster	39 370	14 188
	<b>140 557</b>	<b>111 079</b>
<b>5 Personalkostnader</b>		
Styrelsearvode	106 000	107 500
Löner	19 029	8 392
Sociala avgifter	40 663	34 675
	<b>165 692</b>	<b>150 567</b>

### 6 Avskrivningar

Byggnad enl prog plan	453 999	436 538
Bredbandsinstallation år 3/10	53 558	53 558
Avskrivn maskiner	0	4 320
	<b>507 557</b>	<b>494 416</b>

Avskriv maskin avser åkgräsklippare 4 320:- år 5/5 (färdigavkriven år 2007)

### 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter bank	117 642	59 425
Övriga ränteintäkter	47 506	46 219
Överskatteränta ej skattepliktig	229	3 118
	<b>165 377</b>	<b>108 762</b>

### 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader fastighetslån	3 644 592	3 597 733
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	0	1 688
	<b>3 644 592</b>	<b>3 599 421</b>

### 9 Byggnader

#### Ackumulerade anskaffningsvärden

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

#### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-10 219 606	-9 729 510
Årets avskrivningar enligt plan	-507 557	-490 096
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 727 163</b>	<b>-10 219 606</b>

#### Utgående bokfört värde

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 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	102 585	97 122
Upplupna inkomsträntor	0	44 075
Förutbetald kabel-tv	22 851	21 621
Förutbetald internetavgift	8 750	8 750
Övriga Interimsfordr	1 436	2 096
	<b>135 622</b>	<b>173 664</b>

### 11 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 585 038	3 530 000	4 401 363	-178 225	458 987
Årets reservering			314 613	-314 613	
Disposition av föregående års resultat				458 987	-458 987
Årets resultat					68 594
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 585 038</b>	<b>3 530 000</b>	<b>4 715 976</b>	<b>-33 851</b>	<b>68 594</b>

### 12 Fastighetslån

#### Långgivare - räntesats - ränteändring

SBAB - 3,75% - 2011-01-10	27 754 668	27 910 134
SBAB - 4,68% - 2010-08-22	26 754 668	26 910 134
SBAB - 4,82% - 2012-06-07	27 754 668	27 910 134
Avgår kortfristig del ./.	-504 856	-466 389
	<b>81 759 148</b>	<b>82 264 013</b>

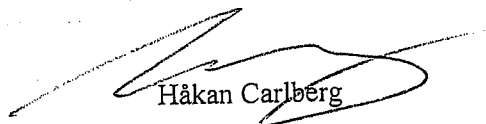
### 13 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	504 856	466 389
Källskatt	14 100	16 425
	<b>518 956</b>	<b>482 814</b>

**14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	19 057	16 054
Förutbetalda hyror och avgifter	404 252	366 226
Upplupna avtalskostnader	0	2 150
Beräknat arvode för revision	16 000	20 000
Upplupna va-avgifter	38 734	34 065
Upplupen uppvärmning	87 002	83 365
Upplupna elavgifter	8 605	8 012
Upplupen renhållning	40 043	33 000
Upplupna reparationer/underhåll	0	1 481
Uppl löner/arvode	12 146	0
	<b>625 839</b>	<b>564 353</b>


Sollentuna



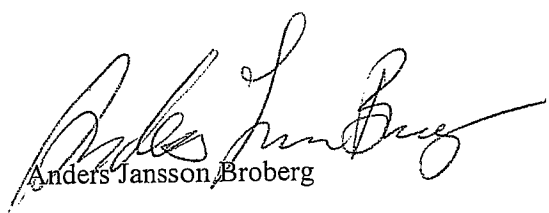
Håkan Carlberg



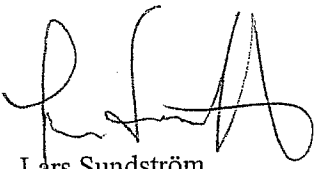
Per Ahlin



Madeleine Dahlin



Anders Jansson Broberg



Lars Sundström

	RESULTAT	RESULTAT	BUDGET
	2007	2008	2009
Hysesintäkter	190	190	190
Årsavgifter	6 224	5 820	5 820
Vattenavgifter	131	148	150
Övriga intäkter	24	27	20
Internet	111	114	110
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>	<b>6 680</b>	<b>6 299</b>	<b>6 290</b>
Energideklaration	0	0	21
Yttre renhållning/snröjning	25	35	30
Rep/underhåll löpande	135	103	145
Planenligt underhåll att belasta årets resultat	131	0	0
Avgår erhållna bidrag för rep ./.			
Rep enl underhållsplan	45	0	0
.. varav skall aktiveras ./.	-45	0	0
.. varav uttag avsatta medel ./.	0	0	0
Serviceavtal	10	22	15
Elavgifter	57	66	60
Uppvärmning	655	662	665
Vatten & avlopp	204	204	215
Renhållning, sotning	139	110	140
Försäkringar	99	97	102
Självrisk/rep skador	0	0	0
Löpande kostn. kabel-TV	83	87	90
Internet	112	105	105
Fastighetsskatt	321	414	509
Övr driftkostnader	8	38	10
Inkasso/avhysning	2	2	2
Styrelsearvode	108	106	110
Revisionsarvode	18	12	20
Förvaltningsarvoden	55	56	58
Adm. kontor, övrigt	16	25	20
Övr externa tjänster	14	39	40
Löner	8	19	36
Arb.giv. avgift.	35	43	44
Avskrivning byggnad	437	453	472
Avskrivning inv/anlägg.	54	54	54
Avskrivning maskiner	4	0	0
Avskrivning inventarier	0	0	0
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>2 730</b>	<b>2 752</b>	<b>2 963</b>
<b>RÖRELSENS RESULTAT</b>	<b>3 950</b>	<b>3 547</b>	<b>3 327</b>
Ränteint/övr fin intäkter ./.	-109	-165	-130
Räntekostn./övr. finans kostn	3 600	3 644	3 644
<b>RESULTAT</b>	<b>459</b>	<b>68</b>	<b>-187</b>
Reservering till yttre reparationsfond	315	315	<b>315</b>
	144	-247	<b>-502</b>

	07-12-31	08-12-31	09-01-01
Saldo yttre rep. Fond	4 401 363	4 715 976	<b>5 030 976</b>
Saldo balanserat resultat	-178 225	-33 851	34 742
Årets resultat	458 987	68 594	?

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.