

# Brf Vingen

716000-1058

## Årsredovisning

2007

## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vingen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2007-05-15 bestått av:

Ordinarie:	Leif Nordqvist	Ordförande
	Gunnar Benckert	
	Per Olof Öblom	
	Per Brissman	
	Jan-Åke Willumsen	

Suppleanter	Carola Salmén
	Ulf Linderöth

### Revisorer

Ordinarie	Staffan Wahnäs	KPMG
	Henrik Bugge	

Suppleant	Per Hammar	KPMG
	Eva Lindvall	

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2007-07-10.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Vingen 1 bebyggdes 1962-64 av Lennart Hultenberger AB och är belägen i Täby kommun.

På fastigheten finns 5 st bostadshus innehållande 202 lägenheter, en gemensamhetslokal med bastu, en övernattningslägenhet för medlemmar och 1 lokal som hyresrätt.

Dessutom finns 56 garage och 43 p-platser med motorvärmare och 124 p-platser, samt 13 cykelhus som innehåller sammanlagt 94 platser.

### Lägenhetsfördelning:

5 st 1 rum och kök

1 st 2 rum och kök

112 st 3 rum och kök

84 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 18.240 m<sup>2</sup>, total lokalyta; 270 m<sup>2</sup>

### **Lägenhetsöverlåtelse**

Under perioden har 14 (19) st överlåtelse ägt rum.

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 bostadsrättsinnehavaren till avflyttningen, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 249 (243) medlemmar.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Norrorts Boservice AB.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Norrorts Boservice AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Anders Westberg.

Lokalvårdare har varit Britt Nordqvist och Carina Liljeblad.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärde försäkrad i Trygg Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring.

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonder sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2007-05-15 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

I anspråktagande har skett med 14 129 381,21 kronor ur den yttre fonden.

### **Förmögenhetsvärde**

Föreningens totala förmögenhetsvärde är per den 31 december 2007: 117 746 324 (83 204 352) kronor. 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, exklusive fond för inre underhåll, från balansräkningen per 2006-12-31. förmögenhetsvärdet fördelas ut på medlemmarna enligt bostadsrätternas andelstal.

### **Ekonomi**

I bokslutet har avskrivningar på fastighetens bokförda värde gjorts med kronor 166 000 kronor. Övriga avskrivningar uppgår till kronor 1 356 498.

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserat resultat	280 774
Årets resultat	2 437
	<b>283 211</b>

Disponeras så att

Avsättning till underhållsfond	-46 603
I ny räkning överföres	236 608
	<b>283 211</b>

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

**Fastighetsskatt och inkomstskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 1963.

Skattesatsen för bostadsdelen är 0,4 % för inkomståret 2007. Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

För inkomståren 2007-2008 fryses underlaget för fastighetsskatten och blir högst detsamma som för inkomståret 2007.

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

Från och med inkomståret 2007 slopas schablonintäktsberäkningen.

**Verksamhet under året som gått**

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 1 146 866 kronor.

Bergvärmen har nu varit i bruk sedan 29 juni 2006. Under 2007 har vi kunnat följa drift och kostnader för vår nya uppvärmningsmetod. Vi fick efter ihärdigt sökande på många håll kontakt med E-on, som var villiga att teckna ett 3-års avtal för elleverans. Vi förhandlade fram 37,9 öre/kWh. Detta resulterade i en besparing på 19 öre/kWh mot vad Fortum tog ut på sitt rörliga leveranspris. E-ons pris gäller 3 år från 1 mars 2007. Med detta avtal i hamn kunde vi budgetera uppvärmningskostnaden 2007 till 1 220 000 kr och utfallet blev 1 206 263 kr. Driften av anläggningen har fungerat bra utan några större problem. Under vinterperioden utfördes injusteringar på värmepumparna för att passa vårt behov vid snabba temperaturväxlingar gentemot pumparnas standardinställning. Under sommarhalvåret värmdes borrhålen upp med hjälp av frånluftsventilationen till 11,6°. Normaltemperatur i marken är 6,5°. Detta har resulterat i bättre effekt på hela anläggningen.

**TV och bredband**

Arbetet med att finna en ny lösning på TV-utbudet pågår för fullt. Tyvärr var ingen av de inkomna offerterna riktigt bra, men styrelsen söker nya vägar. Utvecklingen på området är mycket snabb och det finns många möjligheter.

Styrelsen tittar på möjligheter att installera fiber för snabbt och säkert bredband. Även här finns många olika möjliga lösningar.

**Årsavgifter**

Årsavgifterna har varit oförändrade.

**Föreningens ekonomi**

Det är glädjande att se att föreningens ekonomi är fortsatt god. Bergvärmen är en framgång ur både en ekonomisk och ekologisk synvinkel. Vi sparar både pengar och miljön! Hela kostnaden för bergvärmeprojektet tas direkt genom att vi utnyttjar den yttre fondens medel. Vi behöver alltså inte skriva av anläggningen.

Arbetet med stambytet har påbörjats och har hittills hållit sig inom budgeten. Det är inte aktuellt att höja avgifterna 2008 och även om det är för tidigt att säga något om 2009, är det inte troligt att avgifterna kommer att höjas dramatiskt. Styrelsens målsättning är att klara stambytet med så liten höjning som möjligt.

De lån som tagits innan stambytet ligger nu bundna med s.k. ränteswapar, vilket enkelt uttryckt innebär att räntorna inte kan höjas under bindningstiden men att vi har möjlighet att övergå till rörlig ränta eller binda om dem till lägre ränta när vi så önskar.

Vi har lämnat vår tidigare förvaltare ISS och övergått till Norrorts Boservice. Detta innebär ett närmare och snabbare samarbete mellan styrelsen och förvaltaren. Förvaltaren sitter i regel med som adjungerad på styrelsemötena och eventuella frågor klaras i regel ut omedelbart. Det nya arrangemanget har fungerat utmärkt.

### **Ordföranden har ordet om Stambytesprojektet med totalrenovering av Bad – och Duschrum**

#### ***Miljonprogrammet i 40 – års kris***

En miljon bostäder, c:a 25 % av alla bostäder i Sverige, byggdes i samband med miljonprogrammet mellan 1962 och 1975. Nu har detta enorma bostadsbestånd hamnat i 40-årskris. Husen behöver renoveras både ur utseende-, energi-, och säkerhetssynpunkt. Fasadernas betongelement vittrar sönder, rör, stammar behöver bytas och P-däck och loftgångar måste repareras. Dessutom läcker husen stora mängder energi. Otäta fönster, läckande fasader och otidsenliga ventilationssystem gör att en stor del av den tillförda värmen går till spillo. Många av husen använder nästan dubbelt så mycket energi som nybyggda flerfamiljshus.

#### ***Bakgrunden till stambyten i vår förening***

1994 inlämnades rördelar, tagna på avloppsstammar, till Stockholms konsult, materialprovningen.

Ändamålet var att bestämma statusen på rördelarna godstjocklek, korrosion, frätgropar etc.

Svaret blev att de sämsta rördelarna troligen har en livslängd på 10 år, innan besvärande läckage bör kunna uppstå.

Under de senaste åren har betydande läckage uppstått i både lägenheter och källare. Efter cirka 45 år är våra hus mogna för åtgärder. Behovet att renovera stammar och våtrum i våra hus är brådskande. Detta gör sig påmind särskilt när det inträffar synliga vattensador. Det är viktigt att inte reparera enbart det som är akut, utan faktiskt tänka över husens totala renoveringsbehov.

#### ***Flera perspektiv***

Ett viktigt argument att starta projektet har varit att, ur kostnadssynpunkt, utföra underhållsåtgärderna med kvarboende medlemmar och det är viktigt att belysa denna problematik. Det gäller att få igång en utveckling av både produkter och metoder för att minimera störningar för kvarboende.

Undertecknad har också samlat erfarenheter från liknande projekt i andra bostadsrätts- föreningar som jag ansvarat för. Bland annat hur man som professionell beställare bör gå tillväga för att planera, informera, projektera och upphandla renoveringsarbeten av denna typ.

Ett annat perspektiv är den ålder våra hus har. När våra hus byggdes var den tidens beteenden annorlunda och då tänker jag på att människor badade i badkaren. Dagens duschande kräver mycket mer av våtutrymmet.

Idag krävs en helt annan konstruktion av tätskikt i våra våtutrymmen. Generellt gäller att både nybyggnation och renoveringar måste anpassas efter detta. Nu har vi också från Boverket fått mer specificerade krav t ex på tätskiktens förmåga till motstånd mot genomgång av ånga.

Ett tredje perspektiv är den tekniska utvecklingen. Ett tag gick kvaliteten på tätskikt och rörsystem ner, för att sedan bli bättre igen. Sedan har det kommit nya tekniska lösningar, som "rör i rör", våtrumskassetter och relining. När det gäller relining har det kanske begränsad användning, för att temporärt eller delvis lösa läckageproblem på ställen där rör byten är svårt. Vidare om relining: Se under rubrik Bekvämt koncept.

Jag vill också betona vikten av att planera renoveringar på rätt sätt. Från Beställaren (Vingen) och Entreprenörer i samråd, har vi enats om ett upplägg där man åtgärdar en trappuppgång i taget, vilket är ett bra alternativ.

**Planering**

Av styrelsen är jag utsedd som projektledare eftersom jag har erfarenhet och kompetens från likartade projekt i bostadsrättsföreningar samt att jag är med från början till slut av renoveringsobjektet. I annat fall är det lätt hänt att föreningen fokuserar på akuta problem i husen och letar efter billigast möjliga teknik för att fixa skadorna eller mer eller mindre uttjänta bygg – och rördelar. I stället bör föreningen lägga fokus på husens långsiktiga ekonomi.

Projektledaren ska på styrelsemöten och informationsmöten/skriftligt med medlemmar gå igenom juridik, administration och upphandlingsförfarande. Man ska alltså först beakta dessa frågor och inte de tekniska lösningarna. De kommer i ett senare skede, först sedan projektledaren mycket noga kartlagt tillståndet i det inre av våra hus.

Föreningens styrelse bör också få hjälp med hur medlemmar ska informeras före och under renoveringen.

**Generellt kan ett renoveringsprojekt inneha ett upplägg enligt följande:**

- Skaffa en erfaren Projektledare med referenser från likartade projekt.
- Låt denne informera om juridik, administration och principerna för genomförande av projekt.
- Planera besiktning eller införskaffa dokumentation rörande husens konstruktion och ytskikt i dess bygg delar.
- Informera medlemmar och inbjuda till möte.
- Budget och beslut
- Upphandla
- Myndighetskrav (kommun)
- Låt utföra de fysiska arbetena
- Projektledaren knyter ihop säcken och lämnar alla dokument (ritningar, besiktningsprotokoll, foton, egenkontrolldokument, anmälningar till branschorgan mm.) till föreningen = Beställare. Besluta vem som bevakar garantier.
- Slutbevis från kommun

**Ytterligare att tänka på för Projektledaren vid Stambyte**

- När byggdes husen?
- Vad säger driftstatistiken om fuktskador i våtrummen?
- Vad säger driftstatistiken om förbrukningen av kallt och varmt vatten?
- Vad säger ritningar och beskrivningar om hur våtrum och installationer är byggda?
- Vilka kompletteringar/reparationer har gjorts under åren? Endast kosmetiska i vår förening. d.v.s. ytskikt.

Redan när man funderar på eventuella renoveringsbehov är det bra att veta livslängden på olika komponenter. Enligt en skrift "Stambyte med våtrumsrenovering" finns ett antal riktvärden. Som styrelse bör man ha med i beräkningen att bruksvärdet ska öka med cirka 40 år efter renoveringen. Slitaget varierar givetvis med hur "tättbefolkade" husen varit och med de boendes beteende.

Eftersom Vingens befintliga rör stammar är placerade så otillgängliga ur underhållssynpunkt – tidskrävande, smärtsam process för de boende och mycket dyrbar åtgärd, stora ökningar av månadsavgifter etc. – bör man vid en sådan här rejäl renovering överväga någon smart lösning.

Därför har med noggranna studier, referenser och besök valet fallit på följande: Våtrumskassetter som betjänar både varm- och kallvattenledningar, avlopp, upphängd toastol, spoltank samt utgångar till tvättställ och badkar/dusch. Kassetten innebär att antalet rör dragningar reduceras kraftigt, liksom ingrepp i golv och väggar.

### **Upphandlingen**

Stam- och Badrumsrenoveringar upphandlas så gott som alltid på totalentreprenad. Åtminstone för bl.a. bostadsrättsföreningar är en annan entreprenadform (generalentreprenad) alltför kostsamt och riskfyllt, eftersom byggherren (Brf Vingen) måste ansvara för ritningar och annat detaljunderlag som ej finns i den önskvärda utsträckningen i vår förening.

Betraktat som byggobjekt är kanske inte stambyte särskilt svårt att hantera, men det som gör det knepigt är ju att det är bostäder med kvarboende det handlar om.

Bäst är förstås att evakuera de boende, till färdigbyggda baracker vilket dock är mycket kostsamt, samt föga lämpligt med tanke på att många i våra bostäder är gamla. Då måste man lösa saken på annat sätt

För att på bästa möjliga sätt tillgodose de boendes hygienintim under renoveringen, cirka 8 – 10 veckor, har följande upphandling med Entreprenören skett: Bod placerad på baksidan, inredda med 2 st rum, var för sig med WC, dusch och omklädnad. Dessutom 2 st separata WC:n.

I lägenheter, vid behov, kan för handikappade/rörelsehindrade och även andra, en inomhustoalett ”Skogstoa” placeras, med bud hämtning varje vecka. Den laddas med skogsträ, typ pellets, och på så sätt suggs upp och elimineras obehagliga dofter. Toan är en naturprodukt som sedan återvinns och resultatet kan t ex köpas som blomjord. Vidare ingår i upphandlingen att ingen lägenhet ska vara utan vatten under renoveringen. Det betyder att finns ej vatten i bad- och duschrum finns det vid köksblandare och tvärtom.

Entreprenaden innehåller mycket mer än renovering i lägenheter. En stor del innefattar rör stammar i källare och kulvertar samt vattenledningsrör i källare. I förfrågningsunderlaget till upphandlad beställning ingår formella byggkrav. Där krävs att man följer de branschregler och kvalitetssystem som branschen har utvecklat i form av GVK (Golvbranschens våtrumskontroll), MVK (Måleribranschens våtrumskontroll) och BBV (Byggkeramikrådets branschregler för våtrum). Allt detta kom till i 1995-1996, när försäkringsbranschen ändrade till mycket rigorösa bestämmelser, som en följd av alla vattenskadeproblem i våtrum.

Den sistnämnda kom i ny version 1 juli förra året. Nytt är bland annat att pappbeklädd gipsskiva ej ska användas i våtrum. Man rekommenderar istället flera andra material, som är oorganiska och alltså inte ger fäste för biologiska processer.

### **Allmänt lägenheter**

Varje uppgång består av 5 st stammar (2 st kök, 3 st bad- och duschrum).

14 st lägenheter som totalt innehåller 20 st våtenheter, med 14 st badrum och 6 st duschrum.

Bygg turordningen enligt upprättad tidplan blir: Kök i 3 R & K och 4 R & K samt duschrum i 4 R & K. Därefter badrum i 4 R & K och till sist badrum i 3 R & K.

Totalt består Brf Vingen av 202 lägenheter. Av dessa är 196 lägenheter som byggdes under åren 1962 – 1964 och endast består av 3 R & K och 4 R & K. 4 R & K med separat uthyrningsrum med dusch och WC. Lägenheterna är spegelvända.

År 2003 konverterades 6 st små lokaler på 30 – 39 kvm, till bostadsrättslägenheter. Försäljning av dessa gav en vinst på 1 000 000 kr till föreningen.

### **Bekvämt koncept**

Ett bekvämt och billigt koncept som också innebär mycket mindre buller och damm, som annars utmärker en stamrenovering, är relining. Det innebär att rörsystemet beläggs på insidan med ett i allmänhet epoxibaserat tätt material. Åtskilliga aktörer har dykt upp de senaste åren och relining har nästan blivit ett mode.



Jag tror inte på relining och rekommenderar det inte till vår styrelse och medlemmar. Jag tycker man ska ha ett långsiktigt helhetstänkande vid renoveringar. En renovering bör omfatta de flesta rördelar och komponenter man kommer åt. Visserligen ingår det i relining firmornas åtagande att se över komponenterna och byta det som behövs. Jag skulle tippa att det i många fall blir fördyrningar, dels i samband med reliningen, men också några år senare. Ta t.ex. alla golvbrunnar som ofta orsakar fuktskador. Jag ser relining mer som ett komplement för rörsystem som är svåra att komma åt, t.ex. rör under betonggolvet i skyddsrum och invändiga stuprör. Invändiga stuprör finns i Vingen, d.v.s. takavvattningen från våra yttertak löper ner i en slits i samtliga våra duschrum till uthyrningsrummen. Dessa relinas beroende på placering. I annat fall blir det alldeles för dyrbart med annat utförande. Den fastighetsägare som överväger att kanske satsa på relining i stället för stambyte bör se över fastighetens status ordentligt när det gäller fuktskador och andra skador. Det viktigaste vid fastighetsförvaltning och underhåll är att se till de långsiktiga kostnaderna. Om man relinar idag, ska man fråga sig när och hur stort nästa behov blir av renovering och om fastigheten kanske ändå behöver ett stambyte om några år. Noteras att relining utförs på avloppsstammar och ej på vattenledningar som har mycket mindre dimensioner. Som regel ligger samtliga rör stammar bredvid varandra och resten kan man förstå ur underhållssynpunkt. Vidare jämför försäkringsföretagen ej reling med traditionellt stambyte. Den förhöjda självrisk lever också kvar vid utförandet av relining.

### **Utställning**

I skyddsrummet på Radarvägen 35 finns en utställning monterad, av den utrustning som ingår som standard. Denna utrustning är upphandlad av Entreprenörerna och vid val av dessa artiklar är det gratis, utom 2 st, ett möbelpaket, tvättställ med kommod samt ett vitt badrumsskåp i trä. Givetvis kan vi boende välja något annat, d.v.s. tillval med pristillägg. Blanketter finns för ifyllande av standardutförande och tillval. Respektive bostadsrätts- innehavares namnteckning erfordras som godkännande.

### **Komfort och värdestegring**

Vi får ej glömma att efter renoveringen har vi fått en bättre komfort. Som standard ingår varma golv i bad- och duschrum, våtrumskassetter ger en bättre städfunktion, i princip en stam för respektive lägenhet med föravstängare, typ ballofixer/vred. Värdestegringen ökar avsevärt för de boende. Entreprenadens kostnad, cirka 45 miljoner. Därtill tillkommer stammar i källare och kulvertar samt indexberäkningar beroende på att entreprenaden pågår under lång tid.

### **Slutvinjett**

I utställningslokalen hålls information, cirka 1 – 2 veckor före byggstart, för respektive uppgång. Kvällstid kl. 18.00 – 19.30. Vi har full förståelse för att den här typen av renovering innebär en hel del störningar för Er. Nu har vi de hus vi har med krav på nödvändiga åtgärder. Vi ska göra vårt yttersta för att den här "resan" och dess resultat ska bli så bra som möjligt.

Meningen är att Ni ska känna trygghet. Vi ser fram emot ett gott samarbete med Er och vi svarar gärna på frågor. Byggkontor gaveln Radarvägen 43. Torsdagar, speciellt för oss boende, öppet 07.00– 09.00. I skrivande stund har vi stort sett utfört 2 st uppgångar, Radarvägen 43 och 41.

### **Här kommer 2 st tankar som gäller generellt för Bostadsrättsföreningar**

Varför är det så få medlemmar i bostadsrättsföreningar som förstår att deras ansvar inte stannar vid egen dörr utan sträcker sig till de gemensamma områdena, typ källare, tvättstugor etc.?  
Varför är det så få som förstår att föreningens pengar är också egna pengar?

### **En tanke som gäller vår förening**

Varför ska vår container för grovsopor, fungera som en allmän tipp? Är vi tvungna att enkom bygga ett hus för grovsopor som kostar cirka 200 – 250 tkr.?

Leif Nordqvist



<b>Resultaträkning</b>	Not	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
<b>Föreningens intäkter</b>	1	10 307 131	10 250 323
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-1 247 586	-401 754
Driftkostnader	3	-3 888 957	-4 651 776
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-990 146	-545 428
Personalkostnader	5	-1 208 516	-1 058 656
Avskrivningar	6	-1 522 498	-1 555 725
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>1 449 428</b>	<b>2 036 984</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 521	12 908
Räntekostnader och liknande resultatposter 7		-1 460 564	-790 667
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 385</b>	<b>1 259 225</b>
Statlig skatt		-948	-583 063
<b>Årets resultat</b>		<b>2 437</b>	<b>676 162</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	21 989 771	23 247 320
Mark		825 000	825 000
Markanläggningar	9	2 271 201	2 475 121
Pågående om- och tillbyggnader	10	3 679 897	14 386 100
Maskiner och inventarier	11	242 117	247 146
		<b>29 007 986</b>	<b>41 180 687</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 007 986</b>	<b>41 180 687</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	228
Övriga fordringar		111 875	148 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	281 132	216 642
		<b>393 007</b>	<b>365 441</b>
Kassa och bank		608 994	654 116
Avräkningskonto ISS Ek förv. AB		0	1 989 799
		<b>608 994</b>	<b>2 643 915</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 002 001</b>	<b>3 009 356</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>30 009 987</b>	<b>44 190 043</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2007-12-31	2006-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		1 990 779	1 990 779
Upplåtelseavgifter	14	3 479 924	3 479 924
Yttre reparationsfond		0	14 129 381
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 470 703</b>	<b>19 600 084</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		280 774	-395 388
Årets resultat		2 437	676 162
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>283 211</b>	<b>280 774</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 753 915</b>	<b>19 880 858</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	15	18 120 000	21 600 000
Byggnadskreditiv		3 165 774	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 285 774</b>	<b>21 600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del fastighetslån		225 000	0
Leverantörsskulder		999 052	14 081
Skatteskulder		14 828	0
Övriga skulder	16	886 211	872 869
Upplupna kostnader och Förutbetalda intäkter	17	845 207	1 822 235
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 970 298</b>	<b>2 709 185</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>30 009 987</b>	<b>44 190 043</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		61 530 000	27 270 500
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## 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 värde nedgång 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 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 beslut på föreningsstämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

### Noter

Not 1	Föreningens intäkter	2007-12-31	2006-12-31
	Hysesintäkter	21 012	30 975
	Hysesintäkter lokaler	84 046	82 700
	Hysesintäkter garage	257 007	214 500
	Hysesintäkter p-platser	56 416	48 000
	Hysesbortfall	0	- 6 771
	Årsavgifter bostäder	9 886 116	9 886 320
	Avsättning inre repfond ./.	-22 295	-44 496
	Gemensamhetslokal	13 125	22 250
	Parkeringsavgifter	1 900	1 250
	Övernattning/turistlgh	7 400	12 250
	Övriga intäkter	2 404	3 345
		<b>10 307 131</b>	<b>10 250 323</b>

Brf Vingen 716000-1058

14 (17)

<b>Not 2</b>	<b>Underhållskostnader</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
	Löpande reparationer	814 616	401 754
	Bergvärme, reparationer och underhåll en plan	432 970	10 498 150
	Avgår aktiverade underhållskostnader ./.		-10 498 150
		<b>1 247 586</b>	<b>401 754</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel/städning entreprenad	73 559	72 206
	Yttre renhållning och snöröjning	52 210	95 942
	Fastighets el	940 198	1 202 363
	Uppvärmning	1 206 263	1 600 408
	Vatten	618 368	494 013
	Sophämtning	152 893	211 940
	Fastighetsförsäkringar	116 150	116 150
	Kabel TV	312 816	287 303
	Fastighetsskatt	393 850	483 360
	Övriga driftskostnader	22 650	88 091
		<b>3 888 957</b>	<b>4 651 776</b>
<b>Not 4</b>	<b>Förvaltnings- och externa kostnader</b>		
	Adm, kontor, övrigt	175 558	70 604
	Revisionsarvode	20 875	21 375
	Förvaltningsarvode Norrorts Boservice	473 085	443 232
	Övriga externa tjänster	320 628	10 217
		<b>990 146</b>	<b>545 428</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Styrelsearvode	154 000	154 000
	Löner	620 902	537 547
	Kostnadsersättningar	4 383	3 630
	Sociala avgifter	240 044	193 563
	Uttagsskatt	189 187	169 916
		<b>1 208 516</b>	<b>1 058 656</b>
<b>Not 6</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnad enligt plan	166 000	166 000
	Om/tillbyggnad enligt plan	969 759	1 026 944
	Anläggningar	121 790	121 790
	Markanläggning	203 920	203 920
	Maskiner	16 000	19 960
	Inventarier/verktyg	45 029	17 111
		<b>1 522 498</b>	<b>1 555 725</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader	775 009	790 621
	Pantbrevskostnad	685 555	0
	Finansiella kostnader ej avdragsgilla	0	46
		<b>1 460 564</b>	<b>790 667</b>

*EW*

<b>Not 8</b>	<b>Byggnader</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Ingående anskaffningsvärde byggnad	15 201 100	15 201 100
	Ingående anskaffningsvärde ombyggnad	25 751 299	25 751 299
	Årets anskaffningsvärde ombyggnad	0	0
		<b>40 952 399</b>	<b>40 952 399</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Ingående avskrivningar enligt plan	-17 705 079	-16 216 280
	Försäljningar/utrangeringar	0	-174 065
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 257 549	-1 314 734
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-18 962 628</b>	<b>-17 705 079</b>
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>21 989 771</b>	<b>23 247 320</b>
	<i>Taxeringsvärden byggnader</i>	<i>88 474 000</i>	<i>59 082 000</i>
	<i>Taxeringsvärden mark</i>	<i>50 311 000</i>	<i>36 254 000</i>
		<b>138 785 000</b>	<b>95 336 000</b>
	I restvärdet ingår byggnad med 9 462 696		

<b>Not 9</b>	<b>Markanläggningar</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Ingående anskaffningsvärde	3 778 029	3 778 029
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)</b>	<b>3 778 029</b>	<b>3 778 029</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Ingående avskrivningar enligt plan	-1 302 908	-1 098 988
	Årets avskrivningar enligt plan	-203 920	-203 920
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 506 828</b>	<b>-1 302 908</b>
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>2 271 201</b>	<b>2 475 121</b>

<b>Not 10</b>	<b>Pågående om- och tillbyggnad</b>		
	Ingående balans, bergvärme	14 386 100	0
	Tillkommande kostnader 2007	176 251	0
	Avlyft mot yttre fond	-14 129 381	0
	Avlyft mot resultaträkningen	-432 970	0
		0	0
	Tillkommande pågående arbete		
	Stamrening under 2007	3 679 897	0
			0
	<b>Summa pågående om- och tillbyggnad stammar</b>	<b>3 679 897</b>	<b>0</b>

Not 11	Maskiner och inventarier	2007-12-31	2006-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Ingående anskaffningsvärde antennenläggning	566 323	300 073
	Nyanskaffningar under året	56 000	266 250
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>622 323</b>	<b>566 323</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Ingående avskrivningar enligt plan	-319 177	-282 106
	Årets avskrivningar enligt plan	-61 029	-37 071
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-380 206</b>	<b>-319 177</b>
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>242 117</b>	<b>247 146</b>

#### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	116 150	116 150
Förutbetald kabel tv	26 068	26 068
Övriga interimfordringar	138 914	74 424
	<b>281 132</b>	<b>216 642</b>

#### Not 13 Förändring eget kapital

	Inbetalda Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 990 779	3 479 924	14 129 381	-395 388	676 162
Anspråkstagande av yttre fond			-14 129 381		
Årets avsättning yttre fond					
Disposition av föregående års resultat				676 162	-676 162
Årets resultat					2 437
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 990 779</b>	<b>3 479 924</b>	<b>0</b>	<b>280 774</b>	<b>2 437</b>

#### Not 14 Upplåtelseavgifter

Lokal nr 501, 502, 505, 508, 510 och styrelserummet har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med kronor 3 621 361. Avgår kronor 141 437 avseende erlagt mäklararvode för upplåten bostadsrätt

#### Not 15 Fastighetslån

Nordea – rörlig ränta	0	7 200 000
Nordea – rörlig ränta	0	7 200 000
Nordea – rörlig ränta	0	7 200 000
Nordea hypotekslån	18 120 000	0
	<b>18 120 000</b>	<b>21 600 000</b>



Not 16	Övriga skulder	2007-12-31	2006-12-31
	Källskatt	12 382	15 996
	Sociala avgifter	14 743	0
	Inre reparationsfond	669 899	686 957
	Uttagsskatt	189 187	169 916
		<b>886 211</b>	<b>872 869</b>

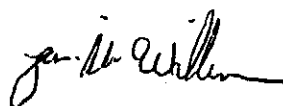
Avsättning till inre reparationsfond har gjorts med 22 295 (44 496) kronor och uttag har skett med 39 354 (149 304) kronor.

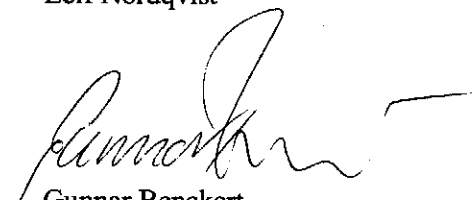
#### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	24 385	51 714
Upplupna sociala avgifter	6 747	31 743
Upplupna utgiftsräntor	0	28 494
Förutbetalda hyror och avgifter	422 804	693 710
Upplupna elavgifter	223 582	600 092
Upplupen renhållning	1 823	4 109
Upplupna reparationer/underhåll	92 215	397 352
Upplupna övriga kostnader	73 651	15 020
	<b>845 207</b>	<b>1 822 234</b>

Täby den 2008-04-16

  
Leif Nordqvist

  
Jan-Åke Willumsen

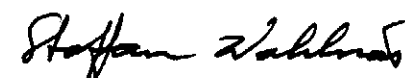
  
Gunnar Benckert


  
Per Brissman

  
Per-Olof Öblom

#### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 23/4 2008

  
Staffan Wahnäs  
Revisor

  
Henrik Bugge  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vingen i Täby

Org nr 716000-1058

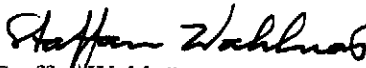
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vingen i Täby för år 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

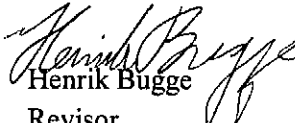
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 den 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har 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 bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 23 april 2008

  
Staffan Wahlbom  
Auktoriserad revisor

  
Henrik Bugge  
Revisor