

# Brf Vingen

716000-1058

Årsredovisning

2008

## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vingen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2008-05-15 bestått av:

Ordinarie:	Leif Nordqvist	Ordförande
	Jan-Åke Willumsen	Vice ordförande
	Gunnar Benckert	Sekreterare
	Per Olof Öblom	Ledamot
	Per Brissman	Ledamot

Suppleanter Marie Roth  
Ulf Linderoth

### 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; 190 m<sup>2</sup>

### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 22 (14) st överlåtelser 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 254 (249) 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.  
 Lokalvärdare har varit Britt Nordqvist och Carina Liljeblad.

**Försäkring**

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

**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.

**Förmögenhetsvärde**

Föreningens totala förmögenhetsvärde är per den 31 december 2008: 116 011 499 (117 746 324) kronor. Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från fastighetens taxeringsvärde vid beskattningsårets utgång (2008-12-31). Till detta läggs föreningens tillgångar, exkl. fastighetens bokförda värde med avdrag för föreningens skulder, exklusive fond för inre underhåll, från balansräkningen per 2008-12-31. 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 1 294 503.

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserat resultat	283 211
Årets resultat	7 155
	<b>290 366</b>

Disponeras så att

Avsättning till underhållsfond	45 603
I ny räkning överföres	244 763
	<b>290 366</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 2008. Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

Fastighetsskatten för bostadsdelen beräknas som den lägsta av 1200 kr \* antal lägenheter eller 0,4 % av taxeringsvärdet.

### **Verksamhet under året som gått**

Reparationer och underhåll under året – större åtgärder

#### ***Utvändigt***

Trädgård och markarbeten

Nytt staket mot Radarvägen. Material och montering c:a 300 lm. Från gaveln Radarvägen 43 till hörnet Radarvägen 17.

#### ***Hissar***

Reparationer efter myndighetsbesiktningar samt kvartalsvis service av avtalad Hissfirma.

#### ***El***

Service motorvärmare och diverse

#### ***VVS***

Service och avloppsrensningar

#### ***Tvättstugor***

Reparation och service av utrustning samt diverse El-arbeten

#### ***Pågående stamreovering***

Styrelsen har bestämt att ej införa budgeterade belopp för periodiskt underhåll. Det vill säga sådana åtgärder som återkommer efter ett visst antal år.

Exempel på dessa är: reovering av yttertaksbeläggning, fasader, målning i trapphus, ny utrustning i tvättstugor såsom tvättmaskiner, torkskåp, torktumlare etc.

Detta beror då på den pågående stamreoveringen av rör och totalreovering av bad – och duschrum. Således har vi ej pengar eller intresse av lån för sådana åtgärder, utan endast sådant som är tvunget och måste utföras utan att ta lån.

När Entreprenaden för stambyten är klar, kommer en 10-årig underhållsplan att upprättas. Denna ger styrelsen ett verktyg för att planera kommande och framtida underhållsåtgärder.

Entreprenaden innehåller mycket mer än reovering i lägenheter. En stor del innefattar rörstammar i källare och kulvertar samt vattenledningsrör i källare.

Detta innebär att arbeten i källaren kräver att rörentreprenören måste stänga av vattnet vid vissa tillfällen för att kunna utföra sina arbeten. Information utges i god tid innan. Vi har bestämt minst tre dagar före avstängandet.

För närvarande har hälften av lägenheterna utförts d v s till och med Radarvägen 31. 7 uppgångar av 14= 98 lägenheter och 140 st bad – och duschrum. Noteras att entreprenaden fortskrider i enlighet med upprättad Tidplan.

I november år 2010 är Entreprenaden utförd.

#### **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 vi når ett bra resultat även i år. För 2009 har inga avgiftshöjningar planerats. Det är ännu för tidigt att säga något om 2010 men de låga räntorna hjälper oss mycket, vi fortsätter också att spara mycket på bergvärmen.

<b>Resultaträkning</b>	Not	2008-01-01	2007-01-01
		2008-12-31	2007-12-31
<b>Föreningens intäkter</b>	1	10 292 667	10 307 131
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-1 978 000	-1 247 586
Driftskostnader	3	-3 460 355	-3 888 957
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-672 817	-990 146
Personalkostnader	5	-1 276 193	-1 208 516
Avskrivningar	6	-1 460 503	-1 522 498
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>1 444 799</b>	<b>1 449 428</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 974	14 521
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 439 069	-1 460 564
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>9 704</b>	<b>3 385</b>
Statlig skatt		-2 550	-948
<b>Årets resultat</b>		<b>7 154</b>	<b>2 437</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	20 804 490	21 989 771
Mark		825 000	825 000
Markanläggningar	9	2 067 281	2 271 201
Pågående om- och tillbyggnader	10	20 494 351	3 679 897
Maskiner och inventarier	11	222 178	242 117
		<b>44 413 300</b>	<b>29 007 986</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 413 300</b>	<b>29 007 986</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		20 092	0
Övriga fordringar		296	111 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	339 308	281 132
		<b>359 696</b>	<b>393 007</b>
Kassa och bank		190 500	608 994
		<b>190 500</b>	<b>608 994</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>550 196</b>	<b>1 002 001</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>44 963 496</b>	<b>30 009 987</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		1 990 779	1 990 779
Upplåtelseavgifter		3 479 924	3 479 924
Yttre reparationsfond		45 603	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 516 306</b>	<b>5 470 703</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		237 609	280 774
Årets resultat		7 154	2 437
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>244 763</b>	<b>283 211</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 761 069</b>	<b>5 753 915</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	29 985 000	18 120 000
Byggnadskreditiv		5 815 496	3 165 774
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 800 496</b>	<b>21 285 774</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del fastighetslån		180 000	225 000
Leverantörsskulder		1 662 269	999 052
Skatteskulder		4 324	14 828
Övriga skulder	15	775 024	886 211
Upplupna kostnader och Förutbetalda intäkter	16	780 314	845 207
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 401 931</b>	<b>2 970 298</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>44 963 496</b>	<b>30 009 987</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		61 050 500	61 530 000
<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.

Byggnad 1% per år

Om och tillbyggnad 10-25 år

Markanläggning 30 år

Inventarier 5 år

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

<b>Not 1</b>	<b>Föreningens intäkter</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
	Hysesintäkter	0	21 012
	Hysesintäkter lokaler	65 992	84 046
	Hysesintäkter garage & p-plats	313 000	313 423
	Årsavgifter bostäder	9 886 356	9 886 116
	Avsättning inre repfond ./.	0	-22 295
	Gemensamhetslokal	16 850	13 125
	Parkeringsavgifter	1 750	1 900
	Övernattning/turistlgh	8 000	7 400
	Övriga intäkter	719	2 404
		<b>10 292 667</b>	<b>10 307 131</b>
<b>Not 2</b>	<b>Underhållskostnader</b>		
	Löpande reparationer	572 450	814 616
	Bergvärme, reparationer och underhåll en plan	135 550	432 970
	Underhåll Stamrenovering	1 270 000	0
		<b>1 978 000</b>	<b>1 247 586</b>

*sw*



<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
	Fastighetsskötsel/städning entreprenad	86 547	73 559
	Yttre renhållning och snöröjning	39 494	52 210
	Fastighets el	694 310	940 198
	Uppvärmning	1 258 363	1 206 263
	Vatten	480 571	618 368
	Sophämtning	196 470	152 893
	Fastighetsförsäkringar	117 108	116 150
	Kabel TV	312 826	312 816
	Fastighetsskatt	260 251	393 850
	Övriga driftskostnader	14 415	22 650
		<b>3 460 355</b>	<b>3 888 957</b>
<b>Not 4</b>	<b>Förvaltnings- och externa kostnader</b>		
	Adm, kontor, övrigt	59 111	175 558
	Revisionsarvode	52 750	20 875
	Förvaltningsarvode Norrorts Boservice	474 397	473 085
	Övriga externa tjänster	86 559	320 628
		<b>672 817</b>	<b>990 146</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Styrelsearvode	175 000	154 000
	Löner	706 122	620 902
	Kostnadsersättningar	10 292	4 383
	Sociala avgifter	197 322	240 044
	Uttagsskatt	187 457	189 187
		<b>1 276 193</b>	<b>1 208 516</b>
<b>Not 6</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnad enligt plan	166 000	166 000
	Om/tillbyggnad enligt plan	897 491	969 759
	Anläggningar	121 790	121 790
	Markanläggning	203 920	203 920
	Maskiner	16 000	16 000
	Inventarier/verktyg	55 302	45 029
		<b>1 460 503</b>	<b>1 522 498</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader	1 439 069	775 009
	Pantbrevskostnad	0	685 555
		<b>1 439 069</b>	<b>1 460 564</b>

<b>Not 8</b>	<b>Byggnader</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</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	-18 962 628	-17 705 079
	Försäljningar/utrangeringar	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 185 281	-1 257 549
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-20 147 909</b>	<b>-18 962 628</b>
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>20 804 490</b>	<b>21 989 771</b>
	<i>Taxeringsvärden byggnader</i>	<i>88 474 000</i>	<i>88 474 000</i>
	<i>Taxeringsvärden mark</i>	<i>50 311 000</i>	<i>50 311 000</i>
		<b>138 785 000</b>	<b>138 785 000</b>
	I restvärdet ingår byggnad med 9 296 696		
<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	-1 506 828	-1 302 908
	Årets avskrivningar enligt plan	-203 920	-203 920
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 710 748</b>	<b>-1 506 828</b>
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>2 067 281</b>	<b>2 271 201</b>
<b>Not 10</b>	<b>Pågående om- och tillbyggnad</b>		
	Ingående balans, bergvärme	0	14 386 100
	Tillkommande kostnader 2007	0	176 251
	Avlyft mot yttre fond	0	-14 129 381
	Avlyft mot resultaträkningen	0	-432 970
	Ingående anskaffningsvärde stamreovering	3 679 897	0
	Årets anskaffningsvärde stamreovering	21 764 351	3 679 897
	Avlyft mot resultaträkningen	-1 270 000	0
	<b>Summa pågående om- och tillbyggnad stammar</b>	<b>20 494 351</b>	<b>3 679 897</b>

Not 11	Maskiner och inventarier	2008-12-31	2007-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Ingående anskaffningsvärde antennenläggning	622 323	566 323
	Nyanskaffningar under året	51 363	56 000
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>673 686</b>	<b>622 323</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Ingående avskrivningar enligt plan	-380 206	-319 177
	Årets avskrivningar enligt plan	-71 302	-61 029
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-451 508</b>	<b>-380 206</b>
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>222 178</b>	<b>242 117</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkringspremie	124 486	116 150
Förutbetald kabel tv	78 204	26 068
Övriga interimfordringar	136 618	138 914
	<b>339 308</b>	<b>281 132</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	0	280 774	2 437
Anspråkstagande av yttre fond			0		
Årets avsättning yttre fond			45 603	-45 603	
Disposition av föregående års resultat				2 437	-2 437
Årets resultat					7 155
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 990 779</b>	<b>3 479 924</b>	<b>45 603</b>	<b>237 608</b>	<b>7 155</b>

**Not 14 Fastighetslån**

Nordea hypotekslån - rörlig ränta	18 165 000	18 345 000
Nordea hypotekslån - rörlig ränta	12 000 000	0
Kortfristig del av lång skuld	-180 000	-225 000
	<b>29 985 000</b>	<b>18 120 000</b>

**Not 15 Övriga skulder**


Källskatt	13 657	12 382
Sociala avgifter	12 629	14 743
Inre reparationsfond	559 551	669 899
Uttagsskatt	189 187	189 187
	<b>775 024</b>	<b>886 211</b>

Avsättning till inre reparationsfond har gjorts med 0 (22 295) kronor och uttag har skett med 110 348 (39 354) kronor.

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2008-12-31	2007-12-31
	Upplupna löner och arvoden	34 780	24 385
	Upplupna sociala avgifter	1 811	6 747
	Upplupna utgiftsräntor	32 700	0
	Förutbetalda hyror och avgifter	491 986	422 804
	Upplupna elavgifter	74 014	223 582
	Upplupen renhållning	2 903	1 823
	Upplupna reparationer/underhåll	90 688	92 215
	Upplupna övriga kostnader	51 432	73 651
		<b>780 314</b>	<b>845 207</b>

Täby den 13/4-09

  
Leif Nordqvist

  
Jan-Åke Willumsen

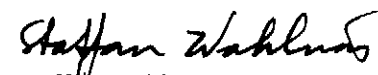
  
Gunnar Benckert


  
Per Brissman

  
Per-Olof Öblom

#### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 22/4 2009

  
Staffan Wahnäs  
Revisor

  
Henrik Bugge  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vingen

Org nr 716000-1058


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Vingen för år 2008. 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 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 ersättningsskyldig 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 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 22 april 2009

  
Staffan Wahlén  
Auktoriserad revisor

  
Henrik Bugge