

Brf Vingen i Täby

716000-1058

Årsredovisning

2009

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vingen i Täby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2009-05-07 bestått av:

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

Suppleanter	Marie Roth
	Kia Holfve

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 m², total lokalyta; 1.278 m²

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 15 (22) 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 257 (254) 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 stadgarna är styrelsen och omförelse görs via balanserat resultat.

Ekonomi

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1963. Skattesatsen för bostadsdelen är 0,4 % för inkomståret 2009. Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

Fastighetsskatten för bostadsdelen beräknas som den lägsta av 1273 kr * antal lägenheter eller 0,4 % av taxeringsvärdet.

Verksamhet under året som gått

Reparationer och underhåll under året – större åtgärder

Hissar

Kvartalsvis service utförd av avtalad hissfirma.

VVS

Service och avloppsrensningar

Tvättstugor

Reparation och service av utrustning samt diverse el-arbeten

Pågående stamreovering

Styrelsen har bestämt att inte införa budgeterade belopp för periodiskt underhåll, det vill säga sådana åtgärder som återkommer efter ett visst antal år, exempelvis reparation av yttertaksbeläggning, fasader, målning i trapphus, ny utrustning i tvättstugor såsom tvättmaskiner, torkskåp, torktumlare etc. Detta beror på den pågående stamreoveringen och totalreovering av bad – och duschrum. När entreprenaden för stambyten är klar i november 2010, 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.

TV och bredband

Arbetet med att finna en ny lösning på TV-utbudet pågår. Avtal för bredband har slutits med Bredbandsbolaget. Installation kommer att ske under våren 2010. Tanken var från början att utnyttja Bredbandsbolagets TV-lösning, men det är fortfarande oklart om detta går att genomföra.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade.

Föreningens ekonomi

Det är glädjande att se att vi når ett bra resultat även 2009. För 2010 har inga avgiftshöjningar planerats. Det är ännu för tidigt att säga något om 2011 men de låga räntorna hjälper oss mycket, vi fortsätter också att spara mycket på bergvärmen.

I bokslutet har avskrivningar på fastighetens bokförda värde gjorts med kronor 166 000 kronor.

Övriga avskrivningar uppgår till kronor 1 294 466.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserat resultat	244 763
Årets resultat	234 582
	479 345

Disponeras så att

Avsättning till underhållsfond	300 000
I ny räkning överföres	179 345
	479 345

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

Resultaträkning	Not	2009-01-01	2008-01-01
		2009-12-31	2008-12-31
Föreningens intäkter	1	10 326 762	10 292 667
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-779 079	-1 978 000
Driftkostnader	3	-4 049 876	-3 460 355
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-610 013	-672 817
Personalkostnader	5	-1 306 599	-1 276 193
Avskrivningar	6	-1 460 466	-1 460 503
Resultat före finansiella poster		2 120 729	1 444 799
Övriga ränteintäkter och liknande Resultatposter		2 324	3 974
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 887 505	-1 439 069
Resultat efter finansiella poster		235 548	9 704
Statlig skatt		-966	-2 550
Årets resultat		234 582	7 154

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	19 619 246	20 804 490
Mark		825 000	825 000
Markanläggningar	8	1 863 361	2 067 281
Pågående om- och tillbyggnader	9	39 273 885	20 494 351
Maskiner och inventarier	10	150 876	222 178
		61 732 368	44 413 300
Summa anläggningstillgångar		61 732 368	44 413 300
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		23 784	20 092
Övriga fordringar		8 916	296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	304 197	339 308
		336 897	359 696
Kassa och bank	12	805 166	190 500
		805 166	190 500
Summa omsättningstillgångar		1 142 063	550 196
Summa tillgångar		62 874 431	44 963 496

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		1 990 779	1 990 779
Upplåtelseavgifter		3 479 924	3 479 924
Yttre reparationsfond		345 603	45 603
Summa bundet eget kapital		5 816 306	5 516 306
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-55 237	237 609
Årets resultat		234 582	7 154
Summa fritt eget kapital		179 345	244 763
Summa eget kapital		5 995 651	5 761 069
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	35 770 000	29 985 000
Byggnadskreditiv	12	18 424 620	5 815 496
Summa långfristiga skulder		54 194 620	35 800 496
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del fastighetslån		200 000	180 000
Leverantörsskulder		892 594	1 662 269
Skatteskulder		21 664	4 324
Övriga skulder	15	690 484	775 024
Upplupna kostnader och Förutbetalda intäkter	16	879 418	780 314
Summa kortfristiga skulder		2 684 160	3 401 931
Summa eget kapital och skulder		62 874 431	44 963 496
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		61 530 000	61 050 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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

Not 1	Föreningens intäkter	2009-12-31	2008-12-31
	Hysesintäkter lokaler	91 539	65 992
	Hysesintäkter garage & p-plats	313 250	313 000
	Årsavgifter bostäder	9 886 356	9 886 356
	Gemensamhetslokal	15 150	16 850
	Parkeringsavgifter	500	1 750
	Övernattning/turistlgh	11 692	8 000
	Övriga intäkter	8 275	719
		10 326 762	10 292 667
Not 2	Underhållskostnader		
	Löpande reparationer	635 641	572 450
	Bergvärme, reparationer och underhåll en plan	143 438	135 550
	Underhåll Stamreovering	0	1 270 000
		779 079	1 978 000

ms

Not 3	Driftskostnader	2009-12-31	2008-12-31
	Fastighetsskötsel/städning entreprenad	111 210	86 547
	Yttre renhållning och snöröjning	101 990	39 494
	Fastighets el	942 046	694 310
	Uppvärmning	1 293 860	1 258 363
	Vatten	512 241	480 571
	Sophämtning	278 459	196 470
	Fastighetsförsäkringar	124 486	117 108
	Kabel TV	312 816	312 826
	Fastighetsskatt	274 966	260 251
	Övriga driftskostnader	97 802	14 415
		4 049 876	3 460 355
Not 4	Förvaltnings- och externa kostnader		
	Adm, kontor, övrigt	69 406	59 111
	Revisionsarvode	27 125	52 750
	Förvaltningsarvode Norrorts Boservice	483 048	474 397
	Övriga externa tjänster	30 434	86 559
		610 013	672 817
Not 5	Personalkostnader		
	Styrelsearvode	200 000	175 000
	Löner	706 099	706 122
	Kostnadsersättningar	5 039	10 292
	Sociala avgifter	202 997	197 322
	Uttagsskatt	192 464	187 457
		1 306 599	1 276 193
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnad enligt plan	166 000	166 000
	Om/tillbyggnad enligt plan	897 454	897 491
	Anläggningar	121 790	121 790
	Markanläggning	203 920	203 920
	Maskiner	30 025	16 000
	Inventarier/verktyg	41 277	55 302
		1 460 466	1 460 503
Not 7	Byggnader		
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnad	15 201 100	15 201 100
	Ingående anskaffningsvärde ombyggnad	25 751 299	25 751 299
	Årets anskaffningsvärde ombyggnad	0	0
		40 952 399	40 952 399
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-20 147 909	-18 962 628
	Försäljningar/utrangeringar	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 185 244	-1 185 281
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 333 153	-20 147 909
	Utgående bokfört värde	19 619 246	20 804 490

<i>Taxeringsvärden byggnader</i>	88 474 000	88 474 000
<i>Taxeringsvärden mark</i>	50 311 000	50 311 000
	138 785 000	138 785 000

I restvärdet ingår byggnad med 9 130 696

Not 8 Markanläggningar 2009-12-31 2008-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	3 778 029	3 778 029
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	3 778 029	3 778 029

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 710 748	-1 506 828
Årets avskrivningar enligt plan	-203 920	-203 920
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 914 668	-1 710 748

Utgående bokfört värde	1 863 361	2 067 281
-------------------------------	------------------	------------------

Not 9 Pågående om- och tillbyggnad

Ingående anskaffningsvärde stamreovering	20 494 351	3 679 897
Årets anskaffningsvärde stamreovering	18 779 534	21 764 351
Avlyft mot resultaträkningen	0	-1 270 000
Summa pågående om- och tillbyggnad stammar	39 273 885	20 494 351

Not 10 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde antennenläggning	673 686	622 323
Nyanskaffningar under året	0	51 363
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	673 686	673 686

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-451 508	-380 206
Årets avskrivningar enligt plan	-71 302	-71 302
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-522 810	-451 508

Utgående bokfört värde	150 876	222 178
-------------------------------	----------------	----------------

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2009-12-31 2008-12-31

Förutbetald försäkringspremie	130 710	124 486
Förutbetald kabel tv	78 204	78 204
Övriga interimfordringar	0	136 618
Förutbetald ekonomisk förvaltning	95 283	0
	304 197	339 308

Not 12	Beviljade krediter	2009-12-31	2008-12-31
	Plusgirot	300 000	300 000
	Byggnadskreditivet	24 000 000	30 000 000
		24 300 000	30 300 000

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	45 603	237 608	7 155
Anspråkstagande av yttre fond			0		
Årets avsättning yttre fond			300 000	-300 000	
Disposition av föregående års resultat				7 155	-7 155
Årets resultat					234 582
Belopp vid årets utgång	1 990 779	3 479 924	345 603	-55 237	234 582

Not 14 Fastighetslån

Nordea hypotekslån - rörlig ränta	35 970 000	18 165 000
Nordea hypotekslån - rörlig ränta	0	12 000 000
Kortfristig del av lång skuld	-200 000	-180 000
	35 770 000	29 985 000

Not 15 Övriga skulder

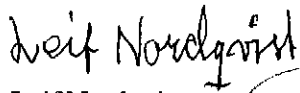
Källskatt	11 641	13 657
Sociala avgifter	10 469	12 629
Inre reparationsfond	475 910	559 551
Uttagsskatt	192 464	189 187
	690 484	775 024

Avsättning till inre reparationsfond har gjorts med 0 (0) kronor och uttag har skett med 83 640 (110 348) kronor.

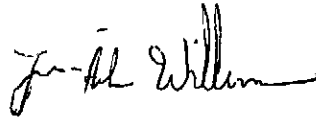
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	35 778	34 780
Upplupna sociala avgifter	1 816	1 811
Upplupna utgiftsräntor	0	32 700
Förutbetalda hyror och avgifter	482 013	491 986
Upplupna elavgifter	81 580	74 014
Upplupna reparationer/underhåll	36 800	90 688
Upplupna värmeavgifter	204 123	0
Upplupna övriga kostnader	37 308	51 432
	879 418	780 314

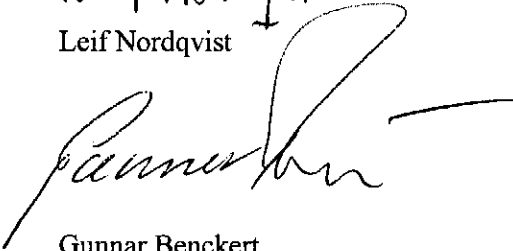
Täby den



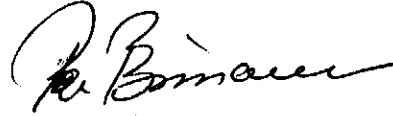
Leif Nordqvist



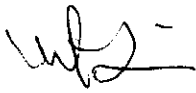
Jan-Åke Willumsen



Gunnar Benckert



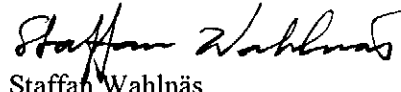
Per Brissman



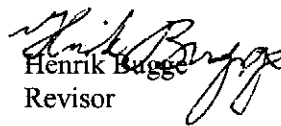
Ulf Linderoth

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 16/4 2010



Staffan Wahnäs
Revisor



Henrik Bagge
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vingen i Täby

Org nr 71600-1058

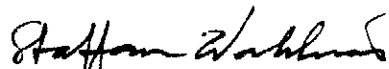
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vingen i Täby för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

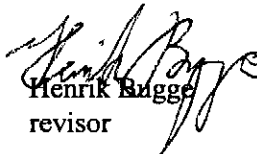
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 16 april 2010


Staffan Wahnäs
Auktoriserad revisor


Henrik Bugge
revisor