

**BRF VINGEN I TÄBY**

**Org nr 716000-1058**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2010**

## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vingen i Täby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

### Förvaltningsberättelse

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010-05-04 bestått av:

##### Ordinarie:

Leif Nordqvist	Ordförande	
Jan-Åke Willumsen	Vice ordförande	
Gunnar Benckert	Sekreterare	
Per Brissman	Ledamot	
Ulf Linderöth	Ledamot	t o m aug 2010
Marie Roth	Ledamot	fr o m sept 2010

##### Suppleanter

Marie Roth	t o m aug 2010
Kia Holfve	

#### Revisorer

##### Ordinarie

Staffan Wahnäs	KPMG
Henrik Bugge	Föreningsvald revisor

##### 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 övernattninglägenhet 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; 1.278 m<sup>2</sup>

#### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 19 (15) 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 332 (257) medlemmar.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 13 (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, bergvärmeanläggningen.

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

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonder sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring 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 1277 kr \* antal lägenheter eller 0,4 % av taxeringsvärdet.

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

Reparationer och underhåll under året – större åtgärder

#### ***Kostnadsförda reparationer och underhåll***

**Hissar** **273.000**

Reparation efter besiktningar och service. Leverans och montering av ny digital överlast våg för att kunna kontrollera att hissen inte startar vid överlast. Myndighetskrav.

**VVS** **20.000**

Service och avloppsrensningar

**Tvättstugor** **71.000**

Reparation och service av utrustning samt diverse el-arbeten. Inköp av centrifug till Rv 37, byte av luckhandtag.

**El-arbeten** **295.000**

Reparation och service. Installation av ventilationsaggregat till relax rummet vid bastun. Filter och fläktar. Ny belysning i hissmaskinrum. Myndighetskrav

### **Värde höjande ombyggnationer**

**Fönster 325.000**

Utbyte av balkongfönster, mellan husgavlar, samt lagning och målning

**Stambyte 55.000.000**

Stambytet är i stort sett klart i december 2010. Det har tagit 5,5 år i omlopp, ca 2,5 år för planering och projektering samt 3 år för själva stambytet. Förutom allt arbete i lägenheterna ligger stora kostnader i källare och kulvert. Kringkostnaderna har också blivit stora såsom etablering, rivning bodhyra, skogstoa och städning.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna höjs med 10 % från 1 januari 2011.

### **Föreningens ekonomi**

Resultatet i år är väsentligt sämre än tidigare år. Det beror bland annat på att vi fått ökade räntekostnader för lånen på stambytet och på höga uppvärmningskostnader både i början och i slutet av året. Vi har också valt att göra stadgeenliga avsättningar till den yttre fonden för kommande behov. För att komma tillräta med underskottet höjs månadsavgifterna med 10 % från årsskiftet samtidigt som andra avgifter, t ex garagehyrorna också höjs. Det är osäkert om dessa höjningar kommer att räcka. Det är självklart styrelsens ambition att hålla avgifterna på en så låg nivå som möjligt, men samtidigt måste intäkter och kostnader balanseras. Vi kan ett enstaka år ha ett underskott, men vi kan inte år efter år gå med förlust.

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

Övriga avskrivningar uppgår till kronor 1 310 732.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserat resultat	179 345
Årets resultat	-1 643 182
	<b>-1 463 837</b>
Disponeras så att	
Avsättning till underhållsfond	45 603
I ny räkning överföres	-1 509 440
	<b>-1 463 837</b>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>2010-01-01 2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 2009-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	10 352 636	10 326 762
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-1 029 626	-779 079
Driftskostnader	3	-4 837 387	-4 049 876
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-813 729	-610 013
Personalkostnader	5	-1 421 442	-1 306 599
Avskrivningar	6	-1 476 732	-1 460 466
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>773 720</b>	<b>2 120 729</b>
<b>Övriga ränteintäkter och liknande</b>			
Ränteintäkter		127	2 324
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 417 029	-1 887 505
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 643 182</b>	<b>235 548</b>
Statlig skatt		0	-966
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 643 182</b>	<b>234 582</b>

*Handwritten mark*

## BALANSRÄKNING

NOT

2010-12-31

2009-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	7	18 743 051	19 619 246
Mark		825 000	825 000
Markanläggningar	8	1 659 441	1 863 361
Pågående om- och tillbyggnader	9	55 058 722	39 273 885
Maskiner och inventarier	10	79 574	150 876
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>76 365 788</b>	<b>61 732 368</b>

##### Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		6 537	23 784
Övriga fordringar		94 396	8 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	832 958	304 197
		<b>933 891</b>	<b>336 897</b>

##### Kassa och bank

12

345

805 166

**345**

**805 166**

##### Summa omsättningstillgångar

934 236

1 142 063

### SUMMA TILLGÅNGAR

77 300 024

62 874 431

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</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		391 206	345 603
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 861 909</b>	<b>5 816 306</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		133 742	-55 237
Årets resultat		-1 643 182	234 582
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 509 440</b>	<b>179 345</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 352 469</b>	<b>5 995 651</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	62 936 000	35 770 000
Byggnadskreditiv	12	0	18 424 620
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>62 936 000</b>	<b>54 194 620</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		234 000	200 000
Kredit plusgirot	12	6 663 963	0
Leverantörsskulder		1 114 281	892 594
Skatteskulder		0	21 664
Övriga skulder	15	700 806	690 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 298 505	879 418
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 011 555</b>	<b>2 684 160</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>77 300 024</b>	<b>62 874 431</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		70 620 000	61 530 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

*SW*

## 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

#### 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Hysesintäkter lokaler	112 155	91 539
Hysesintäkter garage & p-plats	312 812	313 250
Årsavgifter bostäder	9 886 356	9 886 356
Gemensamhetslokal	18 050	15 150
Parkeringsavgifter	5 250	500
Övernattning/turistlgh	17 700	11 692
Övriga intäkter	313	8 275
	<b>10 352 636</b>	<b>10 326 762</b>

#### 2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	909 626	635 641
Bergvärme, reparationer och underhåll enl. plan	120 000	143 438
	<b>1 029 626</b>	<b>779 079</b>



	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	120 644	111 210
Yttre renhållning och snöröjning	182 815	101 990
Fastighets el	878 693	942 046
Uppvärmning	1 940 003	1 293 860
Vatten	424 373	512 241
Sophämtning	291 253	278 459
Fastighetsförsäkringar	130 710	124 486
Kabel TV	302 232	312 816
Bredband	185 821	0
Fastighetsskatt	274 894	274 966
Övriga Driftskostnader	105 949	97 802
	<b>4 837 387</b>	<b>4 049 876</b>
<b>4 Förvaltnings- och externa kostnader</b>		
Adm, kontor, övrigt	64 956	69 406
Revisionsarvode	29 500	27 125
Konsultarvode	111 645	0
Förvaltningsarvode Norrorts Boservice	517 481	483 048
Pantbrevsavgift nya lån	68 375	0
Övriga externa tjänster	21 772	30 434
	<b>813 729</b>	<b>610 013</b>
<b>5 Personalkostnader</b>		
Styrelsearvode	200 000	200 000
Löner	791 315	706 099
Kostnadsersättningar	4 026	5 039
Sociala avgifter	186 459	202 997
Uttagsskatt	239 642	192 464
	<b>1 421 442</b>	<b>1 306 599</b>
<b>6 Avskrivningar</b>		
Byggnad enligt plan	166 000	166 000
Om/tillbyggnad enligt plan	913 720	897 454
Anläggningar	121 790	121 790
Markanläggning	203 920	203 920
Maskiner	22 521	30 025
Inventarier/verktyg	48 781	41 277
	<b>1 476 732</b>	<b>1 460 466</b>
<b>7 Byggnader</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	325 315	0
	<b>41 277 714</b>	<b>40 952 399</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-21 333 153	-20 147 909
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1 201 510	-1 185 244
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-22 334 663</b>	<b>-21 333 153</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>18 743 051</b>	<b>19 619 246</b>
<i>Taxeringsvärden byggnader</i>	<i>103 411 000</i>	<i>88 474 000</i>
<i>Taxeringsvärden mark</i>	<i>50 283 000</i>	<i>50 311 000</i>
	<b>153 694 000</b>	<b>138 785 000</b>

sw


<b>8 Markanläggningar</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>			
<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 914 668	- 710 748			
Årets avskrivningar enligt plan	-203 920	-203 920			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 118 588</b>	<b>-1 914 668</b>			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>1 659 441</b>	<b>1 863 361</b>			
<b>9 Pågående om- och tillbyggnad</b>					
Ingående anskaffningsvärde stamrenovering	39 273 885	20 494 351			
Årets anskaffningsvärde stamrenovering	15 784 837	18 779 534			
Avlyft mot resultaträkningen	0	0			
<b>Summa pågående om- och tillbyggnad stammar</b>	<b>55 058 722</b>	<b>39 273 885</b>			
<b>10 Maskiner och inventarier</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde antennenläggning	673 686	673 686			
Nyanskaffningar under året	0	0			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>673 686</b>	<b>673 686</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar enligt plan	-522 810	-451 508			
Årets avskrivningar enligt plan	-71 302	-71 302			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-594 112</b>	<b>-522 810</b>			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>79 574</b>	<b>150 876</b>			
<b>11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda försäkringspremie	0	130 710			
Förutbetalda kabel tv	84 840	78 204			
Förutbetalda bredbandsavgift	69 162	0			
Övriga interimfordringar	596 674	0			
Förutbetalda ekonomisk förvaltning	82 282	95 283			
	<b>832 958</b>	<b>304 197</b>			
<b>12 Beviljade krediter</b>					
Plusgirot	7 000 000	300 000			
Byggnadskreditivet	0	24 000 000			
	<b>7 000 000</b>	<b>24 300 000</b>			
<b>13 Förändring eget kapital</b>					
	<b>Inbetalda Insatser</b>	<b>Upplåtelse avgifter</b>	<b>Yttre rep. fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid året ingång	1 990 779	3 479 924	345 603	-55 237	234 582
Anspråkstagande av yttre fond					
Årets avsättning yttre fond			45 603	-45 603	
Disposition av föregående års resultat				234 582	-234 582
Årets resultat					-1 643 182
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 990 779</b>	<b>3 479 924</b>	<b>391 206</b>	<b>133 742</b>	<b>-1 643 182</b>


	2010	2009
<b>14 Fastighetslån</b>		
Nordea hypotekslån- rörlig ränta	35 770 000	35 970 000
Nordea hypotekslån- rörlig ränta	24 000 000	0
Nordea hypotekslån- rörlig ränta	3 400 000	0
Kortfristig del av lång skuld	-234 000	-200 000
	<b>62 936 000</b>	<b>35 770 000</b>
<b>15 Övriga skulder</b>		
Källskatt	17 227	11 641
Sociala avgifter	13 145	10 469
Inre reparationsfond	424 205	475 910
Skatteskuld	264 229	192 464
	<b>700 806</b>	<b>690 484</b>
<b>16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna löner och arvoden	6 170	35 778
Upplupna sociala avgifter	1 938	1 816
Upplupna utgiftsräntor	143 595	0
Förutbetalda hyror och avgifter	524 945	482 013
Upplupna elavgifter	91 569	81 580
Upplupna reparationer/underhåll	109 670	36 800
Upplupna värmeavgifter	322 489	204 123
Upplupna snöröjningsavgifter	43 488	0
Upplupna övriga kostnader	54 641	37 308
	<b>1 298 505</b>	<b>879 418</b>

Täby den 23/3 2011

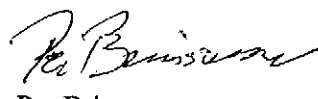
Brf Vingen

  
Leif Nordqvist  
Ordförande

  
Jan-Åke Willumsen  
Ledamot

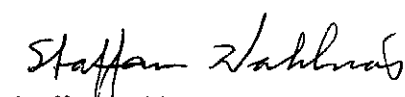
  
Gunnar Benckert  
Ledamot


  
Marie Roth  
Ledamot

  
Per Brissman  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 31/3 2011

KPMG AB

  
Staffan Wahlnäs  
Auktoriserad revisor

  
Henrik Bugge  
Intern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vingen i Täby

Org nr 71600-1058

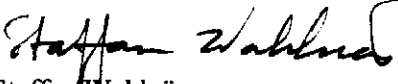
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vingen i Täby för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

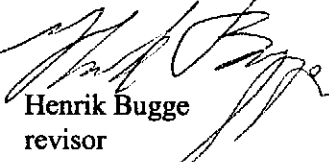
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 31 mars 2011

  
Staffan Wahlström  
Auktoriserad revisor

  
Henrik Bugge  
revisor