

Årsredovisning för

Brf Vingen i Täby

716000-1058

Räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vingen i Täby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2011

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-05-04 bestått av:

Leif Nordqvist	Ordförande
Jan-Åke Willumsen	Vice ordförande
Gunnar Benckert	Sekreterare
Per Brissman	Ledamot
Marie Roth	Ledamot t.o.m. 2011-11-23

Kia Holfve	Suppleant
Lars Wahlstedt	Suppleant t.o.m. 2011-12-20

Revisorer

Torbjörn Larsson	KPMG
Henrik Bugge	Föreningsvald revisor

Suppleant	
Eva Lindvall	Föreningsvald revisor

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 övermattninglägenhet 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 13(19) 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 261 (332) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 (13) protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Norrorts Boservice AB.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Norrorts Boservice AB.

Fastighetsskötselns har ombesörjts av Anders Westberg fram till 2011-08-03 och därefter av Roslagens Fastighetsservice AB.

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 omföring görs via balanserat resultat.

Ekonomi

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har äsatts värdeår 1963. Skattesatsen för bostadsdelen är 0,4 % för inkomståret 2011. Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

Fastighetsskatten för bostadsdelen beräknas som den lägsta av 1302 kr * antal lägenheter eller 0,4 % av taxeringsvärdet.

Verksamhet under året som gått

Reparationer och underhåll under året - större åtgärder

Kostnadsförda reparationer och underhåll

Tvättstugor 98.000

Reparation och service av utrustning samt diverse el-arbeten. Inköp av tvättmaskin för moppar till städfunktionen.

EL-arbeten 251.000

Reparation och service. Utbyte av gamla elcentraler i tvättstugor till nya plåtkapslade automatcentraler till samtliga maskiner för att möjliggöra separat styrning vid olika tider i framtiden.

VVS 37.000

Service och pumpar till undercentraler.

Hissar 83.000

Service enligt avtal, fyra servicebesök per år. Mindre reparationer och åtgärder som påfordras av den årliga hissbesiktningen.

Bastu 67.000

Hantering av bastubokningar. Installation av bokningscentral med möjlighet till bokning via internet.

Vattenläckage 26.000

Drabbade 2 st lägenheter

Blivande lägenhet 51.000

Fd övernattningslägenhet Radarvägen 27. Inköp av kök och vitvaror. Utföres som lägenhet till försäljning under januari och februari 2012

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 10 % från 1 januari 2011.

Föreningens ekonomi

Resultatet har förbättrats med över en miljon kronor jämfört med föregående år även om vi fortfarande visar en förlust. Styrelsen har dock valt att inte höja avgifterna från årsskiftet 2011/2012 beroende på att en del av kostnaderna under 2011 var av engångskaraktär. Det är fortfarande osäkert om den genomförda höjningen på 10 % fr o m 1 januari 2011 kommer att räcka, men det är styrelsens ambition att hålla avgifterna på en så låg nivå som möjligt. Samtidigt måste intäkter och kostnader balanseras, fastigheten ska underhållas och medlemmarna måste få en jämn och god servicenivå.

Under året har vi inte velat genomföra periodiskt underhåll, d v s sådana åtgärder som återkommer efter ett visst antal år. Detta beror på det kostsamma stambytet som slutfördes i januari 2011. Ekonomin behöver stabiliseras först och vi ska skapa en buffert för kommande åtgärder enligt den underhållsplan som kommer att upprättas under våren 2012.

De mest prioriterade åtgärderna är:

- upprustning av tvättstugorna inklusive nya tvättmaskiner
- fasaderna på norrsidan har fått algpåväxt
- upprustning av grönytor och asfalterade ytor inklusive kantsten
- lekutrustning

I bokslutet har avskrivningar på fastighetens bokförda värde gjorts med kronor 166 000 kronor. Övriga avskrivningar uppgår till kronor 1 760 599.

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat resultat	-1 509 440
årets resultat	-139 944
Totalt	<u>-1 649 384</u>

disponeras så att

Avsättning till underhållsfond	45 603
I ny räkning överföres	-1 694 987
Summa	<u>-1 649 384</u>

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Föreningens intäkter	1	11 795 578	10 352 636
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-864 758	-1 029 626
Driftkostnader	3	-4 644 654	-4 837 387
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-586 764	-813 729
Personalkostnader	5	-1 163 909	-1 421 442
Avskrivningar	6	-1 926 599	-1 476 732
Resultat före finansiella poster		2 608 894	773 720
Övriga ränteintäkter och liknande			
Ränteintäkter		297	127
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 756 153	-2 417 029
Resultat efter finansiella poster		-146 962	-1 643 182
Statlig skatt		7 018	0
Arets resultat		-139 944	-1 643 182

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	17 541 541	18 743 051
Stamreovering	7	55 326 645	55 058 722
Mark		825 000	825 000
Markanläggningar	8	1 455 521	1 659 441
Maskiner och inventarier	9	24 272	79 574
Summa anläggningstillgångar		75 172 979	76 365 788
Omsättningstillgångar			
Hyres- och avgiftsfordringar		12 480	6 537
Övriga fordringar		67 450	94 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intakter	10	292 266	832 958
Kassa och bank		776 152	345
Summa omsättningstillgångar		1 148 348	934 236
SUMMA TILLGÅNGAR		76 321 327	77 300 024

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 990 779	1 990 779
Upplåtelseavgifter		3 479 924	3 479 924
Fond för yttre underhåll		436 809	391 206
Summa bundet eget kapital		5 907 512	5 861 909
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		-1 555 043	133 742
Årets resultat		-139 944	-1 643 182
Summa fritt eget kapital		-1 694 987	-1 509 440
Summa eget kapital		4 212 525	4 352 469
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	70 620 000	62 936 000
Summa långfristiga skulder		70 620 000	62 936 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		0	234 000
Kredit plusgirot		0	6 663 963
Leverantörsskulder		288 027	1 114 281
Övriga skulder	13	431 503	700 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	769 272	1 298 505
Summa kortfristiga skulder		1 488 802	10 011 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 321 327	77 300 024

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	70 620 000	70 620 000
------------------------	------------	------------

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.

Not 1 Föreningens intäkter

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Hysesintäkter lokaler	122 875	112 155
Hysesintäkter garage och p-plats	474 425	312 812
Årsavgifter bostäder	10 874 952	9 886 356
Gemensamhetslokal	13 650	18 050
Parkeringsavgifter	6 403	5 250
Övernattningsslägenhet	16 200	17 700
Övriga intäkter	287 073	313
Summa	11 795 578	10 352 636

Not 2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	744 758	909 626
Bergvärme, reparationer och underhåll enligt plan	120 000	120 000
Summa	864 758	1 029 626

Not 3 Driftskostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	420 389	120 644
Yttre renhållning och snöröjning	71 527	182 815
Fastighetsel	787 861	878 693
Uppvärmning	1 496 959	1 940 003
Vatten	375 358	424 373
Sophämtning	291 584	291 253
Fastighetsförsäkringar	131 756	130 710
Kabel-TV	350 331	302 232
Bredband	403 657	185 821
Fastighetsskatt	279 944	274 894
Övriga driftskostnader	35 288	105 949
Summa	4 644 654	4 837 387

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm, kontor, övrigt	52 696	64 956
Revisionsarvoden	30 250	29 500
Konsultarvoden	5 600	111 645
Förvaltningsarvode Norrorts Boservice	480 114	517 481
Pantbrevsavgift nya lån	0	68 375
Övriga externa tjänster	18 104	21 772
Summa	586 764	813 729

Not 5 Personalkostnader

Styrelsearvode	200 000	200 000
Arvode internrevisor	4 000	0
Löner	619 959	791 315
Kostnadsersättningar	1 316	4 026
Sociala avgifter	173 958	186 459
Uttagsskatt	164 676	239 642
Summa	1 163 909	1 421 442

Not 6 Avskrivningar

Byggnad enligt plan	166 000	166 000
Om/tillbyggnad enligt plan	913 720	913 720
Stamreovering	465 867	0
Anläggningar	121 790	121 790
Markanläggning	203 920	203 920
Maskiner	9 246	22 521
Inventarier/verktyg	46 056	48 781
Summa	1 926 599	1 476 732

Not 7 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	15 201 100	15 201 100
Ingående anskaffningsvärde ombyggnad	26 076 614	25 751 399
Årets anskaffningsvärde ombyggnad	0	325 315
Årets anskaffningsvärde stamreovering	55 792 512	0
	97 070 226	41 277 814
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-22 534 663	-21 333 153
Försäljningar/utrangeringar		

-Årets avskrivningar enligt plan	-1 667 377	-1 201 510
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-24 202 040	-22 534 663
Utgående bokfört värde	72 868 186	18 743 151
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	103 411 000	103 411 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	50 283 000	50 283 000
	153 694 000	153 694 000

Not 8 Markanläggningar

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	-2 118 588	-1 914 668
-Årets avskrivningar enligt plan	-203 920	-203 920
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 322 508	-2 118 588
Utgående bokfört värde	1 455 521	1 659 441

Not 9 Maskiner och inventarier

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde antennanläggning	673 686	673 686
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	673 686	673 686
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-594 112	-522 810
Årets avskrivningar enligt plan	-55 302	-71 302
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-649 414	-594 112
Utgående bokfört värde	24 272	79 574

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	28 887	0
Förutbetald Kabel-TV	85 521	84 840
Förutbetald bredbandsavgift	66 690	69 162
Förutbetald ekonomisk förvaltning	111 168	82 282
Övriga interimfordringar	0	596 674
	292 266	832 958

Not 11 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 990 779	3 479 924	391 206	133 742	-1 643 182
Disposition av föregående års resultat			45 603	-1 688 785	1 643 182
Årets resultat					-139 944
Belopp vid årets utgång	1 990 779	3 479 924	436 809	-1 555 043	-139 944

Not 12 Fastighetslån

Nordea hypotekslån - rörlig ränta	0	35 770 000
Nordea hypotekslån - rörlig ränta	0	24 000 000
Nordea hypotekslån - rörlig ränta	0	3 400 000
SEB rörlig ränta	70 620 000	
Kortfristig del av lång skuld	0	-234 000
	70 620 000	62 936 000

Not 13 Övriga skulder

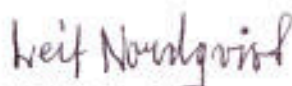
	2011-12-31	2010-12-31
Källskatt	9 949	17 227
Sociala avgifter	3 945	13 145
Inre reparationsfond	401 884	424 205
Skatteskuld	15 725	264 229
	431 503	718 806

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna löner och arvoden	7 360	6 170
Upplupna sociala avgifter	0	1 938
Upplupna utgiftsräntor	66 667	143 595
Förutbetalda hyror och avgifter	505 035	524 945
Upplupna elavgifter	75 443	91 569
Upplupna reparationer/underhåll	28 794	109 670
Upplupna värmeavgifter	0	322 489
Upplupna snöröjningsavgifter	6 875	43 488
Upplupna övriga kostnader	79 098	54 641
	769 272	1 298 505

Underskrifter

Täby den 18/4 2012



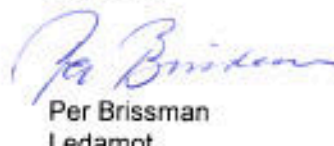
Leif Nordqvist
Ordförande



Jan-Åke Willumsen
Ledamot



Gunnar Benckert
Ledamot



Per Brissman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2012



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Henrik Bugge
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsföreningen Vingen i Täby, org.nr 716000-1058

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vingen i Täby för räkenskapsåret 2011-01-01–2011-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisoremas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2011-01-01–2011-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisoremas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 19 april 2012

KPMG AB


Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor


Henrik Bugge
Föreningsvald revisor