

Årsredovisning för

Brf Vingen i Täby

716000-1058

Räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vingen i Täby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2012

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-04-25 bestått av:

Leif Nordqvist	Ordförande
Jan-Åke Willumsen	Vice ordförande
Gunnar Benckert	Sekreterare
Kia Holfve	Ledamot
Jennie Lavén	Ledamot

Ulf Stigstedt	Suppleant
Hans Nordborg	Suppleant

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 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 (13) 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 (261) 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 fram till 2011-08-03 och därefter av Roslagens Fastighetsservice AB.

Lokalvårdare har varit Britt Nordqvist och Carina Liljebld. 

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 2011. Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

Fastighetsskatten för bostadsdelen beräknas som den lägsta av 1365 kr * antal lägenheter eller 0,4 % av taxeringsvärdet.

Verksamhet under året som gått

Kostnadsförda reparationer och underhåll i kr inklusive moms

Tvättstugor 640.000

Inköp av 8 st Tvättmaskiner (hushåll) Electrolux W 465 HLE
Inköp av 4 st Tvättmaskiner(grov) Electrolux W 4130 H DBS

Bullerstörningar från Tvättstuga 110.000

på Radarvägen 37
Ljudmätningar och Byggarbeten

Asbestsanering i Källare 93.000

Asbestsanering av skadade och utsatta rörböjar med återisolering

EI-arbeten 170.000

Arbeten spetsberedare till Bergvärmen i Undercentral Rv.39.
Service till Bilvärmare och Belysning på baksidan.
Filter till Fläktar. Reparation och service.
Byte av Portkådlås.
Servicavtal Teknikhus

VVS 135.000

Läckage i Köket till Gemensamhetslokalen (omdragning av avloppsrör).
Rörarbeten i Undercentraler Rv. 19, 29 och 39, Teknikhuset, Barnvagnsrum Rv. 29,
Tvättstuga Rv. 37 (avvibrering).

Hissar 44.000

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

Blivande Lägenhet 250.000

Totalreovering och ombyggnad av tidigare övernattningslägenhet Radarvägen 27.
Köpeskilling 960.000

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 10 % från 1 januari 2012.

Föreningens ekonomi

Från och med 1 januari 2013 höjdes avgifterna med 10 %. Styrelsens ambition har alltid varit och fortsätter att vara att hålla nere avgifterna, men eftersom kostnaderna för stambytet slog igenom 2012 och vi ser ett tydligt behov av framtida åtgärder i enlighet med den underhållsplan som styrelsen håller att arbeta med, fanns det inget alternativ.

Under andra hälften av 80-talet steg avgifterna kraftigt i föreningen. Sammanlagt ökade de faktiskt med över 100 % vilket innebar att vi 1992 en hög avgiftsnivå. Dessa höjningar gjorde att föreningens ekonomi stabiliserades och 1995 kunde avgifterna sänkas med 5 %. 2001 sänktes de åter med 5 % för att 2002 öka med 5 %. Vidare höjdes avgifterna med cirka 2 % i mitten av 2000-talet, då avsättningarna till den inre fonden togs bort. Månadsinbetalningarna förblev desamma, men det gjorde att själva avgifterna de facto ökade. Nu har avgifterna höjts med 2 gånger 10 % de senaste åren.

Ändringarna sedan 1992 har således varit $0,95 * 0,95 * 1,05 * 1,02 * 1,1 * 1,1 = 1,17$, det vill säga en ökning på cirka 17 %. Inflationen har varit 36 % sedan januari 1992.

Det är flera faktorer som bidragit till att avgifterna inte ökat i takt med inflationen: Förändrade beskattningsregler för bostadsrättsföreningar, den höga ingångsnivån 1992 och installationen av bergvärme. Kostnaden för bergvärmen blev c:a 15 miljoner kronor. Den togs i bruk 2006 och payofftiden var cirka 5 år. Således var installationen betald hösten 2011. Som alla säkert känner till så har både olja och el skenat i väg och vår avgiftsnivå hade legat långt högre idag om bergvärmen inte installerats.

Man kan diskutera om det varit lämpligt att höja avgifterna successivt under 00-talet för att bygga upp en buffert. Den totala höjningen hade blivit densamma och frågan är snarast hur den ska fördelas över tiden. Styrelsens uppfattning är att det är bättre att höja när man ser hur mycket höjningar som behövs.

Planer för 2013 och framåt

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 2 307 945.

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat resultat	-1 740 589
årets resultat	-1 610 505
Totalt	<u>-3 351 094</u>

disponeras så att

Avsättning till underhållsfond	45 603
I ny räkning överföres	-3 396 697
Summa	<u>-3 351 094</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>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Föreningens intäkter	1	11 728 799	11 795 578
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 062 527	-864 758
Driftskostnader	3	-5 517 067	-4 644 654
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-647 360	-586 764
Personalkostnader	5	-835 617	-1 163 909
Avskrivningar	6	-2 473 945	-1 926 599
Summa föreningens kostnader		-10 536 516	-9 186 684
Resultat före finansiella poster		1 192 283	2 608 894
Övriga ränteintäkter och liknande			
Ränteintäkter		7 961	297
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 810 749	-2 756 153
Resultat efter finansiella poster		-1 610 505	-146 962
Statlig skatt		-	7 018
Årets resultat		-1 610 505	-139 944

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	16 307 499	17 541 541
Stamrening	7	54 394 910	55 326 645
Mark		825 000	825 000
Markanläggningar	8	1 251 601	1 455 521
Maskiner och inventarier	9	562 149	24 272
Summa anläggningstillgångar		73 341 159	75 172 979
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		-	12 480
Övriga fordringar		147 492	67 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	293 560	292 266
Kassa och bank		3 181 349	776 152
Summa omsättningstillgångar		3 622 401	1 148 348
SUMMA TILLGÅNGAR		76 963 560	76 321 327

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 990 779	1 990 779
Upplåtelseavgifter		4 439 924	3 479 924
Fond för yttre underhåll		482 412	436 809
Summa bundet eget kapital		6 913 115	5 907 512
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		-1 740 589	-1 555 043
Årets resultat		-1 610 505	-139 944
Summa fritt eget kapital		-3 351 094	-1 694 987
Summa eget kapital		3 562 021	4 212 525
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	70 620 000	70 620 000
Summa långfristiga skulder		70 620 000	70 620 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		609 816	288 027
Övriga skulder	13	416 364	431 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 755 359	769 272
Summa kortfristiga skulder		2 781 539	1 488 802
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 963 560	76 321 327

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

	2012-12-31	2011-12-31
Hysesintäkter lokaler	119 424	122 875
Hysesintäkter garage och p-plats	476 550	474 425
Årsavgifter bostäder	10 887 702	10 874 952
Gemensamhetslokal	14 800	13 650
Parkeringsavgifter	1 250	6 403
Övernattningsslägenhet	-	16 200
Övriga intäkter	229 073	287 073
Summa	11 728 799	11 795 578

Not 2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	942 527	744 758
Bergvärme, reparationer och underhåll enligt plan	120 000	120 000
Summa	1 062 527	864 758

Not 3 Driftskostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	605 679	420 389
Yttre renhållning och snöröjning	151 359	71 527
Fastighetsel	846 368	787 861
Uppvärmning	2 012 840	1 496 959
Vatten	360 863	375 358
Sophämtning	352 167	291 584
Fastighetsförsäkringar	108 615	131 756
Kabel-TV	342 387	350 331
Bredband	399 600	403 657
Fastighetsskatt	294 035	279 944
Övriga driftskostnader	43 154	35 288
Summa	5 517 067	4 644 654

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm, kontor, övrigt	30 560	52 696
Revisionsarvoden	41 875	30 250
Konsultarvoden	50 375	5 600
Förvaltningsarvode Norrorts Boservice	506 758	480 114
Övriga externa tjänster	17 792	18 104
Summa	647 360	586 764

Not 5 Personalkostnader

Styrelsearvode	200 000	200 000
Arvode internrevisor	4 000	4 000
Löner	411 358	619 959
Kostnadsersättningar	727	1 316
Sociala avgifter	111 233	173 957
Uttagsskatt	108 299	164 677
Summa	835 617	1 163 909

Not 6 Avskrivningar

Byggnad enligt plan	166 000	166 000
Om/tillbyggnad enligt plan	946 252	913 720
Stamrening	931 735	465 867
Anläggningar	63 732	121 790
Markanläggning	261 978	203 920
Maskiner	94 136	9 246
Inventarier/verktyg	10 112	46 056
Summa	2 473 945	1 926 599

Not 7 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	15 201 100	15 201 100
Ingående anskaffningsvärde ombyggnad	26 076 614	26 076 614
Ingående anskaffningsvärde stamreovering	55 792 512	
Årets anskaffningsvärde stamreovering	-	55 792 512
	<u>97 070 226</u>	<u>97 070 226</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-24 202 040	-22 534 663
Försäljningar/utrangeringar		
-Årets avskrivningar enligt plan	-2 165 777	-1 667 377
	<u>-26 367 817</u>	<u>-24 202 040</u>
Utgående bokfört värde	70 702 409	72 868 186
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	103 411 000	103 411 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	50 283 000	50 283 000
	<u>153 694 000</u>	<u>153 694 000</u>

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	-2 322 508	-2 118 588
-Årets avskrivningar enligt plan	-203 920	-203 920
	<u>-2 526 428</u>	<u>-2 322 508</u>
Utgående bokfört värde	1 251 601	1 455 521

Not 9 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde antennanläggning	673 686	673 686
-Nyanskaffningar under året	642 125	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 315 811	673 686
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-649 414	-594 112
Årets avskrivningar enligt plan	-104 248	-55 302
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-753 662	-649 414
Utgående bokfört värde	562 149	24 272

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkringspremie	39 864	28 887
Förutbetald Kabel-TV	85 521	85 521
Förutbetald bredbandsavgift	66 660	66 690
Förutbetald ekonomisk förvaltning	98 201	111 168
Övriga interimfordringar	3 314	-
	<u>293 560</u>	<u>292 266</u>

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	436 809	-1 555 043	-139 944
Årets avsättning yttre fond			45 603	-45 603	
Disposition av föregående års resultat				-139 944	139 944
Årets resultat		960 000			-1 610 505
Belopp vid årets utgång	1 990 779	4 439 924	482 412	-1 740 590	-1 610 505

Not 12 Fastighetslån

Nordea hypotekslån - rörlig ränta	70 620 000	-
SEB rörlig ränta	-	70 620 000
	<u>70 620 000</u>	<u>70 620 000</u>

Not 13 Övriga skulder

Källskatt	10 235	9 949
Sociala avgifter	4 245	3 945
Inre reparationsfond	401 884	401 884
Skatteskuld	-	15 725
	<u>416 364</u>	<u>431 503</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

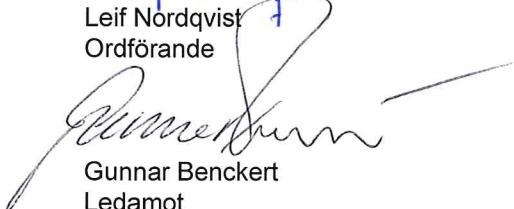
	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löner och arvoden	-	7 360
Upplupna utgiftsräntor	144 382	66 667
Förutbetalda hyror och avgifter	997 870	505 035
Upplupna elavgifter	106 379	75 443
Upplupna reparationer/underhåll	24 819	28 794
Upplupna värmeavgifter	282 628	-
Upplupna snöröjningsavgifter	74 150	6 875
Upplupna vattenkostnader	65 799	-
Upplupna övriga kostnader	59 332	79 098
	<hr/>	<hr/>
	1 755 359	769 272

Underskrifter

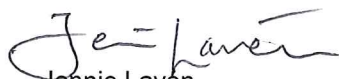
Täby den 12/4-2013



Leif Nordqvist
Ordförande



Gunnar Benckert
Ledamot



Jennie Laven
Ledamot

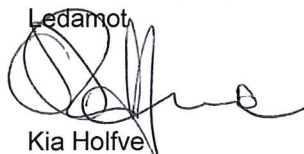
Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/4 2013



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Jan-Åke Willumsen
Ledamot



Kia Holfve
Ledamot



Henrik Bugge
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vingen i Täby för år 2012.

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.

Revisorns 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 bolaget 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 bolagets 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 Bostadsrättsföreningen Vingen i Täbys finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vingen i Täby för år 2012.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Täby den 18 april 2013

KPMG AB



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor