

# **Brf Vilunda Allé**



## **Kallelse till stämma**

**och**

## **Årsredovisning för 2010**



## **BRF Vilunda Allé**

### **DAGORDNING** för ordinarie Årsstämma 2011-05-02

Plats och tid: Kulturhuset, Centralvägen 9, kl 19.00

- § 1 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- § 2 Val av ordförande vid stämman
- § 3 Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- § 4 Fastställande av dagordningen
- § 5 Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- § 6 Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- § 7 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 8 Föredragning av revisionsberättelsen
- § 9 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
- § 10 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- § 11 Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- § 12 Beslut om arvoden
- § 13 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 14 Val av revisor och suppleant
- § 15 Val av valberedning
- § 16 Övriga ärenden:
  - Skanskas rapportör och föreningens förhållande till Skanska
  - Eventuellt inkomna motioner
- § 17 Stämman avslutas

Välkommen  
Styrelsen

Styrelsen för Brf Vilunda Allé i Upplands Väsby får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-01-01 till och med 2010-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### *Föreningens ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 292 659 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 289 151 kr. Inget planerat underhåll av fastigheterna har genomförts.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 619,64 kronor per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna höjdes 3 % 2011-01-01.

### *Tre år i sammandrag*

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I likvida medel ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt.

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Genomsnittlig årsavgift			
bostäder kr/kvm	620	620	620
Låneskuld kr/kvm	7 522	7 702	7 800
Likvida medel	25	173	16
Soliditet	72,3%	71,8%	71,5%
Årets resultat	293	171	0
Eget kapital	86 798	86 505	86 335
varav underhållsfond	179	48	5

### *Fastighet*

Föreningens fastighet Vilunda 12:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 52 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 42 000 000 kr.

Föreningens hus byggdes 2008.

### ***Lägenhetsfördelning***

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	13
med sammanlagd yta av 4 341 kvm	3 rok	33
	4 rok	13
Summa bostadslägenheter		<u>59</u>
Garage		6
Carport		8
P-plats		37

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa.

### ***Underhåll av fastigheten***

Under året har inga underhållsarbeten genomförts på föreningens fastighet.

### ***Föreningens underhållsfond***

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 178 742. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 130 230 kr till underhållsfonden. Styrelsen förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

### ***Medlemsantal***

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 90.

Under året har 6 bostadsrätter överlåtit.

### ***Styrelse***

Styrelsen har följande sammansättning:

Göran Eriksson	ordförande
Monica Andersson	sekreterare
Lennart Svensson	ekonomi
Farshad Moradi	ledamot
Tomas Bergvall	ledamot

Suppleanter:

Jessica Bjuhr

Avflyttad i november – ej ersatt

### ***Revisorer***

Revisorer är Niclas Wärenfeldt som ordinarie och Lena Strömbäck som suppleant båda från BoRevision i Sverige AB.

### **Valberedning**

I valberedningen ingår Inger Malm och Marie-Anne Erlandsson.

### **Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-11.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

### **Skötsel av fastigheterna**

Avtal för fastighetsskötsel har tecknats med HSB Norra StorStockholm och med Lassila & Tikanoja Service AB avseende städning i trapphusen. Hissarna servas av OTIS AB.

### **Övrigt**

I samråd med kommunen har vi startat separat insamling av matavfall.

En lördag i maj genomförde vi en städdag för uppfräschning av innergården. Bland annat planterade vi växter och snyggade till vår lekplats. Det blev en lyckad dag som avslutades med grillning. Vi ser gärna att detta, i all enkelhet, kan bli en tradition.

Under hösten genomfördes 2-årsbesiktningen av lägenheter, huskroppar och markområde. Besiktningssåtgärder pågår.

### **Administration**

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ETF Service i Mälardalen AB.

### **Ekonomisk ställning och resultat**

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

### **Förslag till resultatdisposition**

Till stämmans förfogande står

Balanserat resultat 2010-12-31	-3 508
Årets resultat	292 659
Att disponera	<u>289 151</u>

Styrelsen föreslår att till stämmans förfogande stående medel disponeras enligt nedanstående.

Till föreningens underhållsfond avsätts enl föreningens stadga	130 230
Balanserat resultat	158 921
	<u>289 151</u>

<b>RESULTATRÄKNING</b>	Not	<b>2010-01-01 - 2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 - 2009-12-31</b>
Nettoomsättning	1	3 051 872	3 053 121
<i><b>Fastighetskostnader</b></i>			
Drift	2	- 1 261 719	- 1 349 609
Avskrivningar	3	- 315 000	- 300 000
<b>Bruttoresultat</b>		1 475 153	1 403 512
<b>Rörelseresultat</b>		1 475 153	1 403 512
<i><b>Finansiella poster</b></i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	2 592	1 237
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 1 306 358	- 1 412 537
Räntebidrag		121 272	178 785
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		292 659	170 998
<b>Årets resultat</b>		<b>292 659</b>	<b>170 673</b>

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2010-12-31	2009-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	3	96 355 000	96 670 000
Mark	3	<u>23 595 000</u>	<u>23 595 000</u>
		119 950 000	120 265 000
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		119 950 000	120 265 000
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
I avräkning med HSB Uppsala		24 686	173 109
Kundfordringar	4	210	2 527
Avräkning skatter och avgifter		0	43
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>73 808</u>	<u>118 972</u>
		98 704	294 650
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		98 704	294 650
<b>Summa tillgångar</b>		<b>120 048 704</b>	<b>120 559 650</b>



---

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	Not	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		86 330 000	86 330 000
Fond för yttre underhåll		178 742	48 122
		<u>86 508 742</u>	<u>86 378 122</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 508	-43 561
Årets resultat		292 659	170 673
		<u>289 151</u>	<u>127 112</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>	6	86 797 893	86 505 234
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	7	32 654 449	33 434 246
		<u>32 654 449</u>	<u>33 434 246</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörs skulder		126 654	129 871
Skatteskulder		323	105 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	469 385	384 422
		<u>596 362</u>	<u>620 171</u>
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>120 048 704</b>	<b>120 559 651</b>

---

***Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut***

Fastighetsinteckningar 32 435 000 32 435 000

***Ansvarsförbindelser***

Inga Inga

### **Tilläggsupplysningar**

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

#### **Fastigheter**

Avskrivningar av byggnader sker enligt en progressiv avskrivningsplan på 100 år, årets avskrivning är 0,32 %. Planen grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde.

#### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2010-01-01 -</b>	<b>2009-01-01 -</b>
	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Årsavgifter bostäder	2 689 836	2 689 836
Hysesintäkter garage	43 200	43 200
Hysesintäkter p-platser	165 300	167 550
Kabel TV- och bredbandsavgifter	141 600	141 600
Överlåtelseavgift	6 400	4 280
Pantförskrivningsavgift	5 536	0
Övriga intäkter	0	6 655
	<hr/>	<hr/>
	3 051 872	3 053 121

	2010-01-01 - 2010-12-31	2009-01-01 - 2009-12-31
<b>Not 2 Driftkostnader</b>		
Fastighetskötsel	67 500	227 111
Serviceavtal	50 611	38 815
Entreprenadstäd	31 500	11 813
Besiktningkostnader	4 844	4 688
Snörenhållning	28 744	0
Förbrukningsmaterial	12 682	11 733
Reparationer	34 853	18 860
Elavgifter	96 187	100 520
Uppvärmning	539 690	493 901
Vatten och avlopp	90 075	101 670
Sophämtning	75 551	77 771
Fastighetsförsäkringar	25 971	24 343
Kabel-TV, bredband m.m.	136 425	131 093
Hyror och arrenden	0	19 260
Revisionsarvode	10 950	10 000
Administrativ förvaltning enligt avtal	53 016	50 424
Övriga driftkostnader	3 120	27 608
	<u>1 261 719</u>	<u>1 349 609</u>
	2010-01-01 - 2010-12-31	2009-01-01 - 2009-12-31
<b>Not 2 Ränteintäkter och liknande</b>		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 479	1 117
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	113	120
	<u>2 592</u>	<u>1 237</u>
	2010-12-31	2009-12-31
<b>Not 3 Materiella anläggningstillgångar</b>		
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	97 070 000	51 000 000
Årets anskaffningar	0	46 070 000
Ingående avskrivningar på byggnader	-400 000	-100 000
Årets avskrivningar, byggnader	-315 000	-300 000
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<u>96 355 000</u>	<u>96 670 000</u>
Mark	23 595 000	23 595 000
<b>Utgående planenligt restvärde fastigheter</b>	<u>119 950 000</u>	<u>120 265 000</u>
<b>Taxeringsvärde byggnader</b>	42 000 000	19 800 000
<b>Taxeringsvärde mark</b>	10 400 000	6 400 000

<b>Not 4 Kundfordringar</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	0	160
Kundfordringar	210	2 367
	<u>210</u>	<u>2 527</u>

<b>Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Uppvärmningskostnader	0	39 423
Försäkringspremier	15 586	14 842
Kabel TV-avgifter m.m.	36 444	24 603
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	15 562	15 423
Upplupna räntebidrag	6 216	24 681
	<u>73 808</u>	<u>118 972</u>

**Not 6 Förändring av eget kapital**

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	86 330 000			86 330 000
Underhållsfond	48 122	130 620		178 742
Balanserat resultat	-43 561	40 053		-3 508
Redovisat resultat	<u>170 673</u>	-170 673	292 659	<u>292 659</u>
	86 505 234			86 797 893

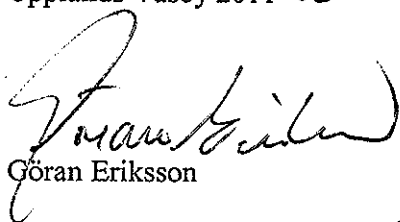
**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

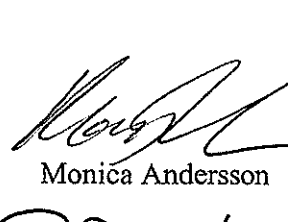
Långivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Swedbank	2,82%	2011-03-28	8 135 000
Swedbank	4,31%	2011-06-30	8 100 000
Swedbank	4,29%	2012-06-29	8 100 000
Swedbank	4,31%	2013-06-28	8 100 000
<i>Samtliga lån i Swedbank amorteringsfria</i>			
Swedbank checkräkningskredit beviljad kredit 2 000 000 kr			219 449
Summa			<u>32 654 449</u>
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			32 654 449

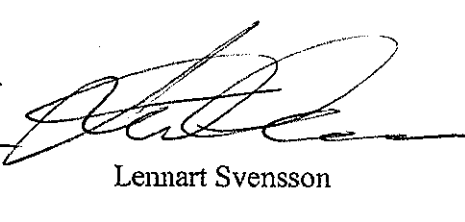
**Not 8 Upplupna kostnader  
och förutbetalda intäkter**

	2010-12-31	2009-12-31
Arvode revision	10 500	10 000
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	4 725	0
Elavgifter	14 753	10 753
Uppvärmningskostnader	79 336	0
Förutbetalda hyror och avgifter	277 333	251 736
Upplupna räntekostnader	82 738	108 540
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	3 393
	<u>469 385</u>	<u>384 422</u>

Upplands Väsby 2011-03-07

  
Göran Eriksson

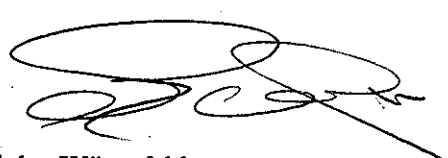
  
Monica Andersson

  
Lennart Svensson

  
Farshad Moradi

  
Tomas Bergvall

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2010-03-14

  
Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vilunda Allé i Upplands Väsby  
Organisationsnummer 769614-8621

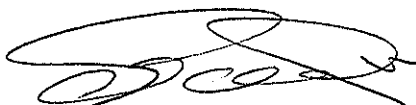
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vilunda Allé i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Enköping 2011-03-14



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB