

Brf Vilunda Allé



Kallelse till stämman och

Årsredovisning för 2011

BRF Vilunda Allé

DAGORDNING för ordinarie Årsstämma 2012-05-09

Plats och tid: Messinghuset, möteslokal "Nielsen" på plan 1 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

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Vilunda Allé för år 2011.

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.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Enköping 2012-03-27

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

Styrelsen för Brf Vilunda Allé i Upplands Väsby får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01 till och med 2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 420 103 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 579 023 kr. Inget planerat underhåll av fastigheterna har genomförts.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 638,20 kronor per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna höjdes 3 % 2011-01-01. Styrelsen informerade på senaste årsstämman att deras intention är att en höjning i samma storleksordning görs 2013-01-01.

Fyra år i sammandrag

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

	2011	2010	2009	2008
Genomsnittlig årsavgift				
bostäder kr/kvm	638	620	620	620
Låneskuld kr/kvm	7 472	7 522	7 702	7 800
Likvida medel	436	25	173	16
Soliditet	72,6%	72,3%	71,8%	71,5%
Årets resultat	420	293	171	0
Eget kapital	87 218	86 798	86 505	86 335
varav underhållsfond	309	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 år 2008.

Lägenhetsfördelning

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt med sammanlagd yta av 4 341 kvm	2 rok	13
	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 308 972. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 130 230 kr till underhållsfonden. Styrelsen förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen enligt föreningens stadgar.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 90.
Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Göran Eriksson	ordförande
Monica Andersson	sekreterare
Lennart Svensson	ekonomi
Farshad Moradi	ledamot
Kristian Doherty	ledamot

Suppleant:

Marianne Erlandsson

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 Sara Stenholm. Sara har pga personliga skäl under hösten bett att avsluta sitt uppdrag. Hon har inte ersatts.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-02.
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. Snöröjningsavtal har tecknats med HSB Stockholm.

Övrigt

Kommunen har nu, enligt vårt önskemål, försett Multiarenan med ett högt och låsbart staket. Vi räknar nu med att de störande aktiviteterna försvinner.

När det gäller den tidigare genomförda 2-årsbesiktningen så återstår fortfarande en del besiktningstätigheter. Det gäller till största delen mark-och målningsarbeten på vår baksida. Även hänggrännor och stuprör skall korrigeras. De sex läckande takfönstren är utbytta.

Vi har nu också möjlighet att utöka vårt programutbud, för TV, med Viasat.

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 2011-12-31	158 921
Årets resultat	420 103
Att disponera	<u>579 023</u>

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

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt stadgarna	130 230
Balanserat resultat	<u>448 793</u>
	579 023

RESULTATRÄKNING	Not	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
Nettoomsättning	1	3 142 575	3 051 872
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	- 1 204 630	- 1 261 719
Avskrivningar	4	- 330 770	- 315 000
Bruttoresultat		1 607 175	1 475 153
Rörelseresultat		1 607 175	1 475 153
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	3 415	2 592
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 1 277 169	- 1 306 358
Räntebidrag		86 681	121 272
Resultat efter finansiella poster		420 103	292 659
Årets resultat		420 103	292 659

wp

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2011-12-31	2010-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	96 024 230	96 355 000
Mark	4	<u>23 595 000</u>	<u>23 595 000</u>
		119 619 230	119 950 000
 <i>Summa anläggningstillgångar</i>			
		119 619 230	119 950 000
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
I avräkning med HSB Uppsala		83 663	24 686
Kundfordringar	5	1 125	210
Övriga kortfristiga fordringar		4 000	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>78 968</u>	<u>73 808</u>
		167 756	98 704
 <i>Kassa och bank</i>			
	7	352 401	0
 <i>Summa omsättningstillgångar</i>			
		520 157	98 704
 Summa tillgångar			
		120 139 387	120 048 704

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2011-12-31	2010-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		86 330 000	86 330 000
Fond för yttre underhåll		308 972	178 742
		<u>86 638 972</u>	<u>86 508 742</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		158 921	-3 508
Årets resultat		420 103	292 659
		<u>579 023</u>	<u>289 151</u>
<i>Summa eget kapital</i>	8	87 217 995	86 797 893
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	32 435 000	32 654 449
		<u>32 435 000</u>	<u>32 654 449</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		107 090	126 654
Skatteskulder		0	323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	379 302	469 385
		<u>486 392</u>	<u>596 362</u>
Summa skulder och eget kapital		120 139 387	120 048 704
<hr/>			
<i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i>			
Fastighetsinteckningar		32 435 000	32 435 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		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 av vilket det återstår 97 år.

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 av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Not 1 Nettoomsättning

	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
Årsavgifter bostäder	2 770 416	2 689 836
Hysesintäkter garage	43 200	43 200
Hysesintäkter p-platser	163 200	165 300
Kabel TV- och bredbandsavgifter	141 600	141 600
Överlåtelseavgift	7 460	6 400
Pantförskrivningsavgift	8 947	5 536
Övriga intäkter	7 752	0
	<hr/>	<hr/>
	3 142 575	3 051 872

Not 2 Driftkostnader	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
Fastighetskötsel	57 648	67 500
Serviceavtal	55 109	50 611
Entreprenadstäd	33 072	31 500
Besiktningkostnader	4 844	4 844
Snörenhållning	10 891	28 744
Förbrukningsmaterial	12 783	12 682
Reparationer	36 068	34 853
Elavgifter	85 679	96 187
Uppvärmning	482 181	539 690
Vatten och avlopp	91 937	90 075
Sophämtning	79 453	75 551
Fastighetsförsäkringar	27 406	25 971
Kabel-TV, bredband m.m.	146 274	136 425
Förluster på hyres- och avgi ftsfordringar	210	0
Revisionsarvode	12 178	10 950
Administrativ förvaltning enligt avtal	54 442	53 016
Övriga driftkostnader	14 455	3 120
	<u>1 204 630</u>	<u>1 261 719</u>

Not 3 Ränteintäkter och liknande	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	3 182	2 479
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	233	113
	<u>3 415</u>	<u>2 592</u>

Not 4 Materiella anläggningstillgångar	2011-12-31	2010-12-31
Fastigheter		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	97 070 000	97 070 000
Ingående avskrivningar på byggnader	-715 000	-400 000
Årets avskrivningar, byggnader	-330 770	-315 000
Bokförda värden byggnader	<u>96 024 230</u>	<u>96 355 000</u>
Mark	23 595 000	23 595 000
Utgående planenligt restvärde fastigheter	<u>119 619 230</u>	<u>119 950 000</u>
Taxeringsvärde byggnader	42 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde mark	10 400 000	10 400 000

Not 5 Kundfordringar	2011-12-31	2010-12-31
Kundfordringar	1 125	210
	<u>1 125</u>	<u>210</u>

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011-12-31	2010-12-31
Försäkringspremier	16 543	15 586
Kabel TV-avgifter m.m.	36 028	36 444
Förvaltningsavtal	16 524	15 562
Upplupna räntebidrag	9 873	6 216
	<u>78 968</u>	<u>73 808</u>

Not 7 Kassa och bank	2011-12-31	2010-12-31
Swedbank	352 401	0
	<u>352 401</u>	<u>0</u>

Not 8 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	178 742	130 230		308 972
Balanserat resultat	-3 508	162 429		158 921
Redovisat resultat	<u>292 659</u>	-292 659	420 103	<u>420 103</u>
	86 797 893			87 217 995

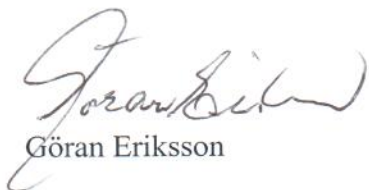
Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Swedbank	3,38%	2012-03-28	8 135 000
Swedbank	3,34%	2012-03-28	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 är amorteringsfria</i>			
Summa			<u>32 435 000</u>
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			32 435 000

**Not 10 Upplupna kostnader
och förutbetalda intäkter**

	2011-12-31	2010-12-31
Arvode revision	11 390	10 500
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	0	4 725
Elavgifter	9 926	14 753
Uppvärmningskostnader	58 990	79 336
Sophämningskostnader	1 438	0
Förutbetalda hyror och avgifter	238 830	277 333
Upplupna räntekostnader	58 728	82 738
	<u>379 302</u>	<u>469 385</u>

Upplands Väsby 2012-02-28


Göran Eriksson


Monica Andersson

Lennart Svensson


Farshad Moradi


Kristian Doherty

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2012-03-27



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Vilunda Allé för år 2011.

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.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

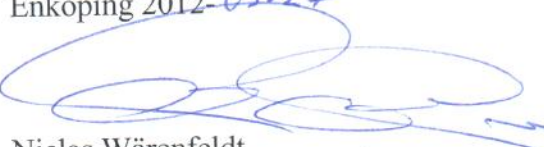
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

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

Enköping 2012-03-27


Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.