

Styrelsen för Brf Vilunda Allé får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01 till och med 2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 354 731 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 803 524 kr. Inget planerat underhåll av fastigheterna har genomförts under året.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 638,20 kronor per kvm lägenhetsyta och år. Årsstämman beslutade att höja årsavgiften med 3 % per 2013-01-01.

Fem år i sammandrag

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I likvida medel ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. Kassalikviditet visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Avskrivningar och planerat underhåll redovisas per kvm (inklusive lokalyta) och visar föreningens kostnad för fastighetens årliga förslitning.

	2012	2011	2010	2009	2008
Genomsnittlig årsavgift					
bostäder kr/kvm	638	638	620	620	620
Låneskuld kr/kvm	7 472	7 472	7 522	7 702	7 800
Likvida medel	1 172	436	25	173	16
Kassalikviditet	241,0%	106,9%	0,0%	47,5%	0,0%
Avskr.+ plan. underh. kr/kvr	78	76	73	69	23
Årets resultat	355	420	293	171	0
Eget kapital	87 573	87 218	86 798	86 505	86 335
varav underhållsfond	439	309	179	48	5
Utfört underhåll	0	0	0	0	0

Fastighet

Föreningens fastigheter 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
med sammanlagd yta av 4 341 kvm	2 rok	13
	3 rok	33
	4 rok	13
Summa bostadslägenheter		<hr/> 59
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 439 202 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 138 615 kr till underhållsfonden. Styrelsen förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i ekonomisk plan.

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 Kerstin Ohlson.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-09. 25 personer var närvarande, varav 20 var röstberättigade.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Skötsel av fastigheterna

Avtal för fastighetskötsel har tecknats med HSB Norra StorStockholm och med Lassila & Tikanoja Service AB avseende städning i trapphusen. Hissarna servas av OTIS AB. Snöröjningsavtalet har förlängts 1 år med HSB Stockholm.

Övrigt

Fastigheten är nu Energideklarerad enligt gällande lag SFS 2006:985. Deklarationen är inskickad till Boverket. Deklarationen genomfördes av Svenska Besiktningar AB.

När det gäller den tidigare genomförda 2-årsbesiktningen så är nu samtliga besiktningsnoteringar åtgärdade. Det sista som gjordes var att åtgärda problemet med hängrännor och stuprör.

Vi har möjlighet att teckna avtal med Canal Digital eller Viasat gällande TV-program.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 87.

Under året har 6 bostadsrätter överlåtit.

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 2012-12-31	448 793
Årets resultat	354 731
Att disponera	<u>803 524</u>

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

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	138 615
I ny räkning överföres	664 909
	<u>803 524</u>

RESULTATRÄKNING	Not	2012-01-01 - 2012-12-31	2011-01-01 - 2011-12-31
Nettoomsättning	1	3 127 783	3 142 575
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	- 1 299 778	- 1 204 630
Avskrivningar	4	- 337 261	- 330 770
Bruttoresultat		1 490 744	1 607 175
Rörelseresultat		1 490 744	1 607 175
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	7 973	3 415
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 1 143 986	- 1 277 169
Räntebidrag		0	86 681
Resultat efter finansiella poster		354 731	420 103
Årets resultat		354 731	420 103

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	95 686 969	96 024 230
Mark	4	23 595 000	23 595 000
		<u>119 281 969</u>	<u>119 619 230</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		119 281 969	119 619 230
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
I avräkning med HSB Uppsala		374	83 663
Kundfordringar	5	0	1 125
Övriga kortfristiga fordringar		0	4 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	68 676	78 968
		<u>69 050</u>	<u>167 756</u>
<i>Kassa och bank</i>	7	1 171 388	352 401
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		1 240 437	520 157
Summa tillgångar		120 522 406	120 139 387

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2012-12-31	2011-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		86 330 000	86 330 000
Fond för yttre underhåll		439 202	308 972
		<u>86 769 202</u>	<u>86 638 972</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		448 793	158 921
Årets resultat		354 731	420 103
		<u>803 524</u>	<u>579 023</u>
<i>Summa eget kapital</i>	8	87 572 726	87 217 995
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	32 435 000	32 435 000
		<u>32 435 000</u>	<u>32 435 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		117 856	107 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	396 824	379 302
		<u>514 680</u>	<u>486 392</u>
Summa skulder och eget kapital		120 522 406	120 139 387
<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 96 år.

Inkomstskatt

Kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten inkomstbeskattas. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

	2012-01-01 - 2012-12-31	2011-01-01 - 2011-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 770 417	2 770 416
Hysesintäkter garage	43 200	43 200
Hysesintäkter p-platser	160 200	163 200
Kabel TV- och bredbandsavgifter	141 600	141 600
Överlåtelseavgift	5 410	7 460
Pantförskrivningsavgift	6 956	8 947
Övriga intäkter	0	7 752
	<hr/> 3 127 783	<hr/> 3 142 575

	2012-01-01 - 2012-12-31	2011-01-01 - 2011-12-31
Not 2 Driftkostnader		
Fastighetskötsel	48 432	57 648
Serviceavtal	52 895	55 109
Entreprenadstäd	35 028	33 072
Besiktningkostnader	4 844	4 844
Snörenhållning	62 841	10 891
Förbrukningsmaterial	8 021	12 783
Reparationer	36 949	36 068
Elavgifter	78 328	85 679
Uppvärmning	509 308	482 181
Vatten och avlopp	122 134	91 937
Sophämtning	75 776	79 453
Fastighetsförsäkringar	30 132	27 406
Kabel-TV, bredband m.m.	146 064	146 274
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	210
Revisionsarvode	11 940	12 178
Administrativ förvaltning enligt avtal	56 499	54 442
Övriga driftkostnader	20 586	14 455
	<u>1 299 778</u>	<u>1 204 630</u>
	2012-01-01 - 2012-12-31	2011-01-01 - 2011-12-31
Not 3 Ränteintäkter och liknande		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	7 878	3 182
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	95	233
	<u>7 973</u>	<u>3 415</u>
	2012-12-31	2011-12-31
Not 4 Materiella anläggningstillgångar		
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	97 070 000	97 070 000
Ingående avskrivningar på byggnader	-1 045 770	-715 000
Årets avskrivningar, byggnader	-337 261	-330 770
Bokförda värden byggnader	<u>95 686 969</u>	<u>96 024 230</u>
Mark	23 595 000	23 595 000
Utgående planenligt restvärde fastigheter	<u>119 281 969</u>	<u>119 619 230</u>
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	42 000 000	42 000 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	10 400 000	10 400 000

Not 5 Kundfordringar	2012-12-31	2011-12-31
Kundfordringar	0	1 125
	<u>0</u>	<u>1 125</u>

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Försäkringspremier	19 025	16 543
Kabel TV-avgifter m.m.	36 316	36 028
Förvaltningsavtal	13 335	16 524
Upplupna räntebidrag	0	9 873
	<u>68 676</u>	<u>78 968</u>

Not 7 Kassa och bank	2012-12-31	2011-12-31
Swedbank	1 171 388	352 401
	<u>1 171 388</u>	<u>352 401</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	308 972	130 230		439 202
Balanserat resultat	158 921	289 873		448 794
Redovisat resultat	<u>420 103</u>	-420 103	354 731	<u>354 731</u>
	87 217 995		354 731	87 572 727


Not 9 Skulder till kreditinstitut



Långgivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Swedbank	2,43%	Rörligt	8 135 000
Swedbank	2,43%	Rörligt	8 100 000
Swedbank	2,43%	Rörligt	8 100 000
Swedbank	4,31%	2013-06-28	8 100 000
Summa			<u>32 435 000</u>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>0</u>
Summa			32 435 000
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			32 435 000

**Not 10 Upplupna kostnader
och förutbetalda intäkter**

	2012-12-31	2011-12-31
Arvode revision	11 930	11 390
Elavgifter	10 538	9 926
Uppvärmningskostnader	98 069	58 990
Sophämningskostnader	1 156	1 438
Förutbetalda hyror och avgifter	242 784	238 830
Upplupna räntekostnader	32 347	58 728
	<u>396 824</u>	<u>379 302</u>

Upplands Väsby 2013-


Göran Eriksson

 
Monica Andersson Lennart Svensson


Farshad Moradi


Kristian Doherty

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2013-

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB