

Årsredovisning
för
Brf Vikingagård

716421-6363

Räkenskapsåret

2011



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vikingagård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2007-06-25.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Berga 11:82 bebyggdes 1996 och är belägen i Österåkers kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 37 lägenheter.

Dessutom finns 15 p-platser och en gästparkering på tomtmark samt ytterligare 22 p-platser på andra sidan gatan i en gemensamhetsanläggning tillsammans med kyrkoförvaltningen.

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök med sovalkov	
16 st	2 rum och kök	
11 st	3 rum och kök	
8 st	4 rum och kök	
		Total bostadsyta: 2 721,5 kvm
		Bruksarea: 3 556,0 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-04-07 bestått av:

Ordinarie	Göran Sannebro	Ordförande
	Roger Jäderberg	Vice ordförande
	Inger Warden	Kassör
	Bo Frykholm	Sekreterare
	Berit Rågfeldt	Ledamot

Suppleanter	Sören Fredriksson
	Gunnel Jansson

Revisorer

Ordinarie	Göran Holmqvist
-----------	-----------------

Suppleant	Hans Öhrling
-----------	--------------

Valberedning

Kerstin Jacobsson	Sammanställande
Ingrid Schoenhals	
Olle Jonsson	

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har två överlåtelse ägt rum.

Förvaltnings-och föreningsangelägenheter

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Under året har föreningen inte haft några anställda. Arvode till styrelsen har utbetalats med 50 000 kronor.

Styrelsen är ansvarsförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

- Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ISS Fastighetsekonomi, Uppsala.
- Trappstädning och gräsklippning av Service by Eddy i Åkersberga.
- Nytt avtal för snöröjning mm har tecknats med Stockholm Farmartjänst
- Hisservice av Kone Hissar.
- Besiktning av hissar ombesörjs av Inspecta Sweden AB.
- Fjärrvärmeleveranser har genomförts av EON Värme Österåker AB.
- Elleveranser genom EON Försäljning Sverige AB.
- Vattenleveranser genom Roslagsvatten AB.
- Sophämtning och returglashantering genom Ragnsells AB försorg.
- Kabel-Tv leverantör är Tele2 där nuvarande avtal gäller till och med 2012-02-28.
- Fastighetsservice utföres genom avtal och avrop mot SVEFAB eller genom egen försorg.

Flera av föreningens medlemmar utöver styrelsen har vid ett eller flera tillfällen engagerat sig i gemensamt anordnade aktiviteter, till exempel vår- och höststädningen, blomsterskötsel och bokkafé. Trivselkommittén har anordnat vår- och höstfester, luciafest mm. Styrelsen har arrangerat en fest före jul för särskilt engagerade medlemmar.

Träfflokalen används regelbundet dels för all mötesverksamhet i föreningen, dels för medlemmarnas enskilda behov av arrangemang, t.ex vid födelsedagar eller andra familjehögtider. Regler för uthyrning av lokalen har utformats av styrelsen och viss uthyrning förekommer bl.a. till närliggande Brf samt andra föreningar. Bridgekurser förekommer även i lokalen.

I november månad genomförde styrelsen en besiktning av föreningens lägenheter, samt vissa serviceåtgärder.

I samband med besiktning byttes ventilationsfilter ut där så var nödvändigt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

Ekonomi.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1997.

För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningen är det lägsta beloppet beräknat till 48 174 kronor d.v.s. 1 302 kronor per bostadslägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 2 771 235 (2 771 235) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 37 273 kronor.

Inga reparationer enligt underhållsplan har utförts under verksamhetsåret.

Årsavgifter

Föreningen höjde årsavgifterna med 5 % fr.o.m 2011-01-01.

Genomsnittlig avgift per 2012-01-01 uppgår till 699 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012=1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012=440 kronor) vid en upplåning per bostadsrättshavare.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	1 976 198	1 885 689	1 940 549	1 944 006	1 939 615
Resultat före reservering	43 905	88 540	244 414	15 154	132 447
Reservering yttre reparationsfond	72 300	0	72 300	72 300	72 300
Saldo yttre reparationsfond	1 012 200	939 900	939 900	867 600	795 300
Lån per kvm yta	7 110	7 110	7 184	7 257	7 551
Kassalikviditet (%)	270	181	96	64	120
Årsavgift bostäder kronor/kvm	699	665	686	686	686

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	2 099 296
årets vinst	43 905
	2 143 201
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	72 300
i ny räkning överföres	2 070 901
	2 143 201

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

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter	1	1 976 198	1 885 689
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-37 273	-96 764
Driftskostnader	3	-734 413	-828 671
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-131 677	-124 006
Avskrivningar	5	-210 265	-210 265
Resultat före finansiella poster		862 570	625 984
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 326	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-820 991	-537 459
Resultat efter finansiella poster		43 905	88 540
Resultat före skatt		43 905	88 540
Årets resultat		43 905	88 540

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	25 722 455	25 932 720
Mark		4 700 000	4 700 000
		30 422 455	30 632 720
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	315 983	315 983
Summa anläggningstillgångar		30 738 438	30 948 703
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		50	29
Övriga fordringar	10	1 506	1 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	8 743	13 405
		10 299	14 746
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		205 300	42 887
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		633 799	571 853
		839 099	614 740
Summa omsättningstillgångar		849 398	629 486
SUMMA TILLGÅNGAR		31 587 836	31 578 189

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		6 504 000	6 504 000
Upplåtelseavgifter	13	2 264 000	2 264 000
Yttre reparationsfond		1 012 200	939 900
		9 780 200	9 707 900
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 099 296	2 083 057
Årets resultat		43 905	88 540
		2 143 201	2 171 596
Summa eget kapital		11 923 401	11 879 496
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	19 350 000	19 350 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		53 826	76 903
Skatteskulder		4 001	4 121
Övriga skulder	15	7 664	4 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	248 944	263 353
Summa kortfristiga skulder		314 435	348 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 587 836	31 578 189
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		28 200 000	28 200 000
		28 200 000	28 200 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används. För avskrivningstider se not 6.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011	2010
Hysesintäkter p-platser	75 600	74 329
Hysesintäkter övriga objekt	10 100	10 600
Årsavgifter bostäder	1 901 844	1 811 184
Hysesbortfall ./.	-13 946	-15 396
Ersättningar och intäkter	2 600	3 050
Fakturerade kostnader	0	1 922
	1 976 198	1 885 689

Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	37 273	96 764
	37 273	96 764

Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	93 543	104 984
Besiktning/serviceavtal	28 422	31 413
Yttre skötsel/snöröjning	24 136	104 509
Fastighetsel	73 632	85 857
Uppvärmning	265 468	280 683
Vatten	58 005	48 733
Sophämtning	70 747	57 768
Fastighetsförsäkring	20 294	18 258
Kabel-TV och internet	43 992	32 629
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	48 174	47 249
Övriga driftkostnader	8 000	16 588
	734 413	828 671

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	11 591	7 518
Styrelse- och mötesarvoden	50 090	50 000
Revisionsarvode	2 000	0
Förvaltningsarvode	52 112	51 420
Lagstadgade sociala avgifter	2 520	2 296
Trivselkostnader	13 364	12 772
	131 677	124 006

Not 5 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad	210 265	210 265
	210 265	210 265

Byggnad skrivs av enligt rak plan 0,75% per år.

Not 6 Övriga ränteintäkter

	2011	2010
Ränteintäkter	2 326	15
	2 326	15

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader	677 241	313 028
Räntekostnader SWAP	143 750	264 007
Avgår räntebidrag ./.	0	-39 576
	820 991	537 459

Räntebidraget avvecklas fr o m år 2007 för att helt upphöra år 2011.

Not 8 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	28 685 371	28 685 371
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 685 371	28 685 371
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 752 651	-2 542 386
Årets avskrivningar enligt plan	-210 265	-210 265
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 962 916	-2 752 651
Utgående redovisat värde	25 722 455	25 932 720
Taxeringsvärden byggnader	20 200 000	20 200 000
Taxeringsvärden mark	4 620 000	4 620 000
	24 820 000	24 820 000

Not 9 Värdepapper

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Nordea Likviditetsinvest	315 983	346 280
	315 983	346 280

Not 10 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Avräkning skattekonto	1 506	1 312
	1 506	1 312

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalad försäkring	5 237	4 584
Upplupna räntebidrag	0	5 167
Förutbetalad kabel-tv	3 506	3 654
	8 743	13 405

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 504 000	2 264 000	939 900	2 083 057	88 540
Disposition av föregående års resultat:			72 300	16 240	-88 540
Årets resultat					43 905
Belopp vid årets utgång	6 504 000	2 264 000	1 012 200	2 099 297	43 905

Not 13 Upplåtelseavgifter

Upplåtelseavgifter har vid bildandet av föreningen inbetalats med kronor 2 264 000, vilket är i enlighet med ekonomisk plan.

Not 14 Fastighetslån

	2011-12-31	2010-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Nordea- rörligt -ränteswap	3 350 000	3 350 000
Nordea- rörligt - ränteswap	16 000 000	16 000 000
	19 350 000	19 350 000

Not 15 Övriga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Övriga skulder	7 664	4 316
	7 664	4 316

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Uppl räntekostnader externt	139 245	100 725
Förskottsbetalda hyror/avg	98 008	91 115
Upplupna driftskostnader	0	13 125
Upplupna avtalskostnader	4 469	4 469
Upplupna uppvärmningskostnader	0	38 484
Upplupna elavgifter	0	10 282
Uppl renhållningsavgifter	1 098	0
Upplupna rep o underhållskostnader	4 124	3 153
Ber arvode för revision	2 000	2 000
	248 944	263 353

Åkersberga 2012-03-01



Göran Sannebro



Inger Warden



Roger Jäderberg



Bo Frykholm



Berit Rågfeldt

		RESULTAT	RESULTAT	BUDGET
		2010	2011	2012
Avser tusentals kronor - tkr				
Hysesintäkter p-platser	3015	61	63	74
Hysesintäkter övriga objekt	301601	9	9	8
Årsavgifter bostäder	3021	1 811	1 902	1 902
Övriga intäkter	3290	5	2	0
RÖRELSENS INTÄKTER		1 886	1 976	1 984
Fastighetsskötsel entr.	4110	56	53	56
Städ entr	4120	49	41	45
Besiktning/service hiss	4142	31	28	30
Yttre skötsel	4160	105	24	30
Löpande reparationer/underhåll	4300	97	37	40
Planenligt underhåll	4500	0	0	0
Avgår erhållna bidrag för rep ./.	4597			
Pågående om- och tillbyggnad	1182			
Investeringar enl underhållsplan	4500	0	0	0
.. varav skall aktiveras ./.	4598	0	0	0
Elavgifter	4610	86	74	80
Uppvärmning	4620	281	266	275
Vatten & avlopp	4630	49	58	60
Sophämtning	4640	58	71	60
Fastighetsförsäkringar	4711	18	20	22
Självrisk/reparation försäkringsskador	4712	0	0	0
Kabel-TV	4760	33	44	44
Fastighetsskatt	4800	47	48	51
Övr förbrukningsinventarier/material	5490	17	8	5
Styrelsearvode	6410	50	50	50
Revisionsarvode	6420	0	2	2
Förvaltningsarvoden	6481	51	52	53
Övriga förvaltningskostnader	6490	8	12	15
Lagstadgade sociala avgifter	7510	2	3	5
Trivselkostnader	7640	13	13	15
Avskrivning byggnad	7821	210	210	210
RÖRELSENS KOSTNADER		1 261	1 114	1 148
RÖRELSENS RESULTAT		625	862	836

Ränteintäkter från bank	8311	0	2	2
FINANSIELLA INTÄKTER		0	2	2
Räntekostnader fastighetslån	8411	313	677	705
Räntekostnad SWAP	8417	264	144	120
Räntebidrag ./.	8441	-40	0	0
FINANSIELLA KOSTNADER		537	821	825
Statlig skatt	8980	0	0	0
RESULTAT	8999	88	43	13

Föreslås i resultatdispositionen:

Ianspråktagande av yttre reparationsfond		0	0	0
Reservering till yttre reparationsfond ./.		-72	-72	-72
		16	-29	-59

Beslut resultatdispositionen	10-12-31	11-12-31	12-12-31
Balanserat resultat enl BR	1 927	1 943	1 914
Yttre reparationsfond enl BR	940	1 012	1 084
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	0	0	0
Reservering till yttre reparationsfond	72	72	72
Summa yttre rep.fond efter stämmobeslut	1 012	1 084	1 156

BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE HÖJNINGAR:

Årsavgifter 0% FROM:

Kabel-TV 0% FROM:

Genomsnittlig avgift per 2012-01-01 uppgår till 699 kr/kvm.

	2010	2011	2012
El/värme/vatten/sophämtning	474	469	475
Löpande rep och underhåll	97	37	40
Övr. driftkostn.	433	348	370
Avskrivningar	210	210	210
Räntekostnader	537	821	825
Fastighet/statlig skatt	47	48	51
Kostnader exkl. planenligt underhåll	1 798	1 933	1 971

4627 BRF Vikingagård

