

# Årsredovisning

2012-01-01 - 2012-12-31

Brf VILUNDABORGEN

Org.nr 769617-2845



BRF

**VILUNDABORGEN**

## Innehållsförteckning

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse                     | 3  |
| Resultaträkning                            | 8  |
| Balansräkning                              | 9  |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 10 |
| Kassaflödesanalys                          | 11 |
| Tilläggsupplysningar                       | 12 |
| Underskrifter                              | 15 |

### Kontaktinformation

Adress: Centralvägen 6-14, Optimusvägen 1-3, Genvägen 2, Finspångvägen 1  
194 76 Upplands Väsby  
[www.vilunda-borgen.se](http://www.vilunda-borgen.se)

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309  
0752-46 46 20 (kundsupport)  
[backoffice@deloitte.se](mailto:backoffice@deloitte.se)  
[www.deloitte.se](http://www.deloitte.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för utnyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

## Föreningens fastigheter

### Byggnad

Föreningen förvärvade 2009-09-30 fastigheterna **Vilunda 6:3, Vilunda 6:17 och Vilunda 8:1** i Upplands Väsby kommun från **AB Väsbyhem**. Förvärvet genomfördes via transportköp genom föreningens dåvarande dotterbolag **V Hem FastighetsDotter 19 AB**.

### Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 13 334 kvm, varav 11 121 kvm utgör lägenhetsyta och 2 213 kvm lokaler och förråd. I föreningen finns 72 parkeringsplatser varav 9 i garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till både garage och parkeringsplatser.

### Lägenhetsfördelning

81 st 1 rum och kök  
89 st 2 rum och kök  
47 st 3 rum och kök  
4 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 191 upplåtna med bostadsrätt och 30 med hyresrätt.

Föreningen har 34 uthyrda lokaler.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 31% av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.



## Fastighetens tekniska status

Föreningens styrelse arbetar med att ta fram en underhållsplan för fastigheterna under 2013.

## Fastighetsförvaltning

Föreningen har under 2012 liksom tidigare förvaltats av Flodafors aktiebolag. Det betyder att vi lägger ut skötsel av våra hus på entreprenad och till ett företag som har stor vana och kunskap att sköta hus. Flodafors ser genom sin förvaltare "vice-värd" Marko Hynninen och fastighetsskötare Conny Lundqvist till att allt fungerar i husen och rycker ut vid akuta tekniska problem.

## Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-04-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2009-12-01.

## Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

## Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 191 st medlemmar. Under året har 24 överlåtelse skett och 2 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt. Föreningen har vid årets slut 30 bostadshyresgäster.

## Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2012-05-21 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Andreas Hultberg, ordf.  
Monica Öhrn, ledamot  
Kjell Rosenqvist, ledamot, kassör  
Filippa Selgerudh, ledamot  
Jessica Bergman, suppleant  
Klara Hörmark, suppleant

## Revisor

Patrik Israelsson, KPMG AB

## Valberedning

Hans Dörfler, sammankallande  
Hamid Shokatyan

### Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 12 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

### På gång

Det viktigaste sist när det gäller framtidsplaner och då är det inte lösa idéer det handlar om utan ett åtagande. När man driver en förening som är så stor är det ett stort ansvar. Alla de skulder som redovisas som "lån" i årsmöteshandlingarnas ekonomiska del motsvaras av våra fastigheter (hus med lägenheter). För att man ska bibehålla en trovärdighet måste en underhållsplan deklarerar. Den kan vara kortfattad och tala om för alla som satt in pengar i verksamheten (bostadsrättsinnehavarna) vad som behöver göras med fastigheterna och omgivningen den närmaste tiden. I en förenings framtid kan man dra likhetstecken mellan "den närmaste tiden" och "20 år". Vi måste alltså berätta vad det är vi tänker göra med fastigheterna de närmaste två decennierna, ett jättejobb som inleds så sakteliga under 2013.

En underhållsplan ska redovisa reparationer, ombyggnader, skötsel och renoveringar. Vi vet att en sådan underhållsplan har saknats och att det enligt stadgarna är hög tid att få fram denna i år. Vi har tittat på fastigheterna, gjort stickprov i lägenheter, kollat källargångar, undercentraler m.m. Reparation av värmeväxlare är nödvändig (offert tas fram). Alla samtliga armaturer (ca 500 st) ska bytas ut och så kallade ljusvakter installeras. Detta kommer att ske i våra trapphus och källargångar. Ljusvakter betyder att lamporna tänds och släcks varefter man rör sig i byggnaden. Offert tas även fram på detta. Vi kommer att ta lite i taget då det är en dyr förnyelse att köra alla fastigheter på en gång.

Inom kort, kommer föreningen att byta lokal. Vi sitter nu på Finspångsv. 1 på gaveln, men kommer 1 april 2013 att flytta in i "gamla tvättstugans lokal". Den är lite mindre och passar oss bättre. Den lokal vi har idag är uthyrd fr o m 1 april 2013 till en fotvård. Vi välkomnar Carefoot Fotvård.



Vi får många frågor angående våra soprum som vi har tidsinställt från 06 00 – 09 00 samt 18 00 – 21 00. Som vi ser på saken så kommer vi att fortsätta med dessa tider. Det har blivit bättre, men ändå inte bra. Kostnaderna för sophanteringen 2012 har blivit 60 000kr dyrare än för 2011. En stor del av denna kostnadsökning beror på att restsoporna är felsorterade. **Metallburkar och glas har hittats i restsoporna och för det får föreningen betala en straffavgift.**

### Utemiljö

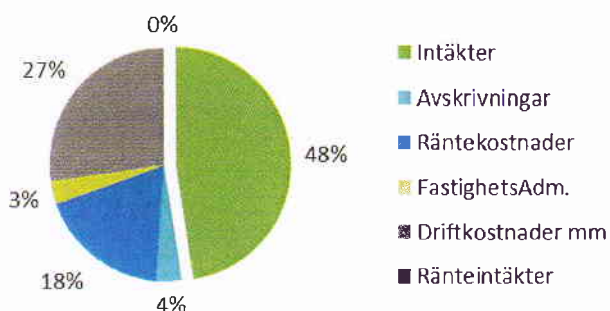
Som ni sett har vi fått nya plattor utanför Centralvägen 8 och vi har förbättrat intill väggen till husen och fyllt upp med grus för att undvika fukt in i huskroppen. Så småningom när våren kommer skall vi förbättra planteringarna utanför husen. Istället för plantera växter kommer vi på Centralvägen att sätta blomlådor där vi kan variera plantor för årstiden.

### Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2012 är ca -1093 kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2011 på ca -1166 kkr.

### Resultatfördelning



Årsavgifterna har under året varit oförändrade men i samband med budgetarbetet inför år 2013 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 7% fr.o.m. 1 april 2013.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Denna har under år 2012 minskat med drygt 82 kkr och det har ett samband med gjorda amorteringar och en lägre räntenivå.

| Nyckeltal per bokslutsdagen                         | 2010  | 2011  | 2012  |
|-----------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 273   | 551   | 571   |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr                     | 11253 | 11085 | 10571 |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr                  | 8177  | 8171  | 8163  |
| Genomsnittlig skuldränta, % *                       | 3,2   | 4,0   | 4,0   |
| Fastighetens belåningsgrad, % *                     | 59    | 59    | 57    |

\*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

|                                                  |            |
|--------------------------------------------------|------------|
| Förslag till behandling av föreningens resultat: |            |
| Balanserat resultat                              | -6 686 340 |
| Årets förlust                                    | -1 092 973 |
|                                                  | <hr/>      |
|                                                  | -7 779 313 |
| Styrelsen föreslår att                           |            |
| Till yttre fond avsätts                          | 385 878    |
| I ny räkning överföres                           | -8 165 191 |
|                                                  | <hr/>      |
|                                                  | -7 779 313 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

# Så här tolkar du Årsredovisningen

## Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

## Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens kostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

### Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

### Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som ska motsvara årets slitage på fastigheten och

inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avskrivningskostnaden. På så sätt skapar föreningen en avsättning till ett framtida planerat underhåll.

### Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

### Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

### Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

*Anläggningstillgångar* – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

*Omsättningstillgångar* – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.

### **Eget Kapital**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* – är insatser och upplåtelseavgifter. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

*Fritt eget kapital* - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

### **Skulder**

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* - kan vara inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

### **Ställda säkerheter**

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

*Löpande verksamheten* – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

*Investeringsverksamheten* – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

*Finansieringsverksamheten* – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

### **Tilläggsupplysningar**

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).

**RESULTATRÄKNING**

|                                                                             | Not | 2012-01-01<br>2012-12-31 | 2011-01-01<br>2011-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>                                              |     |                          |                          |
| Hysesintäkter och årsavgifter                                               | 1   | 10 588 053               | 10 059 243               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |     | 14 739                   | 111 189                  |
|                                                                             |     | 10 602 792               | 10 170 432               |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                  |     |                          |                          |
| Driftkostnader                                                              | 2   | -5 483 155               | -4 994 434               |
| Fastighetsförsäkring                                                        |     | -95 018                  | -90 591                  |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt                                            |     | -515 222                 | -494 627                 |
| Fastighetsadministration                                                    | 3   | -703 124                 | -809 944                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -795 056                 | -765 757                 |
|                                                                             |     | -7 591 575               | -7 155 353               |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | 3 011 217                | 3 015 079                |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                     |     |                          |                          |
| Ränteintäkter                                                               |     | 0                        | 5 588                    |
| Räntekostnader                                                              |     | -4 104 190               | -4 186 567               |
|                                                                             |     | -4 104 190               | -4 180 979               |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | -1 092 973               | -1 165 900               |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | -1 092 973               | -1 165 900               |

**BALANSRÄKNING****2012-12-31****2011-12-31****Not****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

|                                         |   |                    |                    |
|-----------------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark                      | 4 | 178 013 796        | 178 404 283        |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 | 90 006             | 87 787             |
|                                         |   | <u>178 103 802</u> | <u>178 492 070</u> |

**Summa anläggningstillgångar**

178 103 802

178 492 070

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

|                                              |   |                |                  |
|----------------------------------------------|---|----------------|------------------|
| Kundfordringar                               |   | 95 373         | 35 193           |
| Övriga fordringar                            |   | 521 212        | 1 018 338        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | 132 212        | 216 010          |
|                                              |   | <u>748 797</u> | <u>1 269 541</u> |

**Kassa och bank**

3 256 878

5 425 678

**Summa omsättningstillgångar**

4 005 675

6 695 219

**SUMMA TILLGÅNGAR****182 109 477****185 187 289**

**BALANSRÄKNING****2012-12-31****2011-12-31**

Not

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

7

**Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser

78 870 281

78 323 218

Upplåtelseavgifter

4 795 829

3 592 892

Yttre reparationsfond

1 060 797

674 919

84 726 907

82 591 029

**Fritt eget kapital**

Balanserad vinst eller förlust

-6 686 340

-5 134 562

Årets resultat

-1 092 973

-1 165 900

-7 779 313

-6 300 462

**Summa eget kapital**

76 947 594

76 290 567

**Långfristiga skulder**

8

Skulder till kreditinstitut

102 024 605

106 145 388

**Summa långfristiga skulder**

102 024 605

106 145 388

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

117 000

105 100

Leverantörsskulder

305 347

79 209

Skatteskulder

1 016 873

997 914

Övriga skulder

115 165

84 694

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

1 582 893

1 484 417

**Summa kortfristiga skulder**

3 137 278

2 751 334

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****182 109 477****185 187 289****POSTER INOM LINJEN****Ställda säkerheter**

10

**Panter och därmed jämförliga säkerheter  
som har ställts för egna skulder och för  
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar

118 000 000

118 000 000

118 000 000

118 000 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

**KASSAFLÖDESANALYS**

|                                                                                         |       | 2012-01-01<br>2012-12-31 | 2011-01-01<br>2011-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                                         | Not   |                          |                          |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                         |       |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                         | 1,2,3 | 3 011 217                | 3 015 079                |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     |       | 795 056                  | 765 757                  |
| Erhållen ränta mm                                                                       |       | 0                        | 5 588                    |
| Erlagd ränta                                                                            |       | -4 104 190               | -4 186 567               |
| Betald skatt                                                                            |       | 18 959                   | 494 627                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar av rörelsekapital</b> |       | -278 958                 | 94 484                   |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                                   |       |                          |                          |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar                                                |       | -60 180                  | 130 678                  |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar                                                    |       | 580 924                  | -1 053 964               |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder                                            |       | 226 138                  | -163 000                 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder                                          |       | 128 947                  | -54 717                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         |       | 596 871                  | -1 046 519               |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                         |       |                          |                          |
| Förvärv av byggnader och mark                                                           | 4     | -383 383                 | -262 055                 |
| Förvärv av inventarier, verktyg och installationer                                      | 5     | -23 405                  | -13 300                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         |       | -406 788                 | -275 355                 |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                        |       |                          |                          |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter                                               | 7     | 1 750 000                | 2 800 000                |
| Ändring kortfristiga finansiella skulder                                                | 8     | 11 900                   | 9 400                    |
| Amortering långfristiga lån                                                             | 8     | -4 120 783               | -109 987                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        |       | -2 358 883               | 2 699 413                |
| <b>Förändring av likvida medel</b>                                                      |       | -2 168 800               | 1 377 539                |
| Likvida medel vid årets början                                                          |       | 5 425 678                | 4 048 139                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     |       | 3 256 878                | 5 425 678                |

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### *Redovisningsprinciper*

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av Far. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Värderingsprinciper m.m.*

Dotterbolagets underprisöverlåtelse av fastigheterna till föreningen är enligt FAR SRS RedU 9 att betrakta som utdelning och ska enligt BFAR 2003:3 ses som en återbetalning av investeringen i aktierna.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Personal*

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

| Not 1 | Hysesintäkter och årsavgifter              | 2012       | 2011       |
|-------|--------------------------------------------|------------|------------|
|       | Hysesintäkter bostäder                     | 1 510 147  | 1 559 655  |
|       | Hysesintäkter lokaler                      | 3 153 530  | 2 850 048  |
|       | Fastighetsskatt lokaler                    | 97 452     | 85 005     |
|       | Årsavgifter bostäder                       | 5 516 597  | 5 281 026  |
|       | Hysesintäkter p-platser och garage         | 242 582    | 196 678    |
|       | Övriga hyresintäkter                       | 16 887     | 16 660     |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 50 858     | 70 171     |
|       |                                            | 10 588 053 | 10 059 243 |

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 2 | Driftkostnader                            | 2012        | 2011        |
|-------|-------------------------------------------|-------------|-------------|
|       | Fastighetsskötsel inkl extradeb           | -691 415    | -566 441    |
|       | Städning                                  | -265 385    | -338 459    |
|       | Snöröjning och sandning                   | -113 640    | -114 782    |
|       | Reparationer och underhåll                | -662 584    | -724 419    |
|       | Elavgifter                                | -574 708    | -547 755    |
|       | Fjärrvärme                                | -2 021 376  | -1 754 777  |
|       | Vatten och avlopp                         | -409 983    | -282 452    |
|       | Sophämtning                               | -414 373    | -352 510    |
|       | Kabel tv avgifter                         | -155 972    | -151 645    |
|       | Förbrukningsmtrl./förbrukningsinventarier | -80 019     | -102 644    |
|       | Övriga driftkostnader                     | -93 700     | -58 550     |
|       |                                           | -5 483 155  | -4 994 434  |
| Not 3 | Fastighetsadministration                  | 2012        | 2011        |
|       | Ekonomisk förvaltning inkl extradeb       | -224 672    | -220 755    |
|       | Revisionsarvoden                          | -24 161     | -19 942     |
|       | Styrelsearvoden inkl sociala avgifter     | -200 000    | -200 000    |
|       | Konsultarvoden                            | -75 291     | -131 017    |
|       | Kostnader vid medlemsmöten                | -1 016      | -22 183     |
|       | It tjänster                               | -11 584     | -26 449     |
|       | Juridiska arvoden                         | -48 273     | 0           |
|       | Inkassokostnader                          | -38 860     | -113 109    |
|       | Medlems- och serviceavgifter              | -26 656     | -16 566     |
|       | Övriga administrationskostnader           | -52 611     | -59 923     |
|       |                                           | -703 124    | -809 944    |
| Not 4 | Byggnader och mark                        | 2012-12-31  | 2011-12-31  |
|       | Ingående anskaffningsvärde                | 180 255 188 | 179 993 133 |
|       | Inköp                                     | 383 383     | 262 055     |
|       | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden  | 180 638 571 | 180 255 188 |
|       | Ingående avskrivningar                    | -1 850 905  | -1 103 994  |
|       | Årets avskrivningar                       | -773 870    | -746 911    |
|       | Utgående ackumulerade avskrivningar       | -2 624 775  | -1 850 905  |
|       | Utgående redovisat värde                  | 178 013 796 | 178 404 283 |
|       | Redovisat värde byggnader                 | 145 615 032 | 146 005 519 |
|       | Redovisat värde mark                      | 32 398 764  | 32 398 764  |
|       |                                           | 178 013 796 | 178 404 283 |

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 200 år, (0,5%).

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Taxeringsvärde

|                                              |             |             |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|
| Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | 128 626 000 | 128 626 000 |
| varav byggnader:                             | 96 472 000  | 96 472 000  |

|                                                      |                   |                   |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 5 Inventarier, verktyg och installationer</b> | <b>2012-12-31</b> | <b>2011-12-31</b> |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 124 334           | 111 034           |
| Inköp                                                | 23 405            | 13 300            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | 147 739           | 124 334           |
| Ingående avskrivningar                               | -36 547           | -17 701           |
| Årets avskrivningar                                  | -21 186           | -18 846           |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                  | -57 733           | -36 547           |
| Utgående redovisat värde                             | 90 006            | 87 787            |

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 och 10 år, (10%, 20%).

|                                                           |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2012-12-31</b> | <b>2011-12-31</b> |
| Förutbetald försäkring                                    | 74 866            | 70 062            |
| Förutbetald sophämtning                                   | 0                 | 12 745            |
| Förutbetald kabel tv avgift                               | 39 161            | 38 993            |
| Förutbetald samfällighetsavgift                           | 0                 | 13 200            |
| Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning                  | 0                 | 52 800            |
| Övriga förutbet kostnader och uppl intäkter               | 18 185            | 28 210            |
|                                                           | 132 212           | 216 010           |

### Not 7 Eget kapital

|                                                        | Insatskapital | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre<br>rep.fond | Fritt eget<br>kapital |
|--------------------------------------------------------|---------------|-------------------------|-------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång                                | 78 323 218    | 3 592 892               | 674 919           | -6 300 462            |
| Ökning av bundet eget kap.                             | 547 063       | 1 202 937               | 0                 |                       |
| Resultatdisp. enl. beslut av<br>årets föreningsstämma: |               |                         |                   |                       |
| Avsättn. till yttre rep.fond                           |               |                         | 385 878           | -385 878              |
| Årets förlust                                          |               |                         |                   | -1 092 973            |
| Belopp vid årets utgång                                | 78 870 281    | 4 795 829               | 1 060 797         | -7 779 313            |

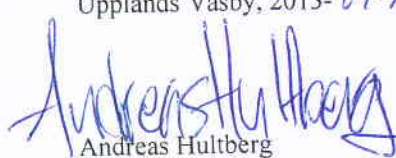
|                                   |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 8 Långfristiga skulder</b> | <b>2012-12-31</b> | <b>2011-12-31</b> |
| Amortering inom 2 till 5 år       | 468 000           | 420 400           |
| Amortering efter 5 år             | 101 556 605       | 105 724 988       |
|                                   | 102 024 605       | 106 145 388       |

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

SBAB, lån 20 36809 8, 25 766 605 kr, villkorsändras 2017 08 14, ränta 3,97%  
 Nordea, lån 3978 85 61675, 22 000 000 kr, rörligt, ränta balansdagen 4,01%  
 SBAB, lån 20 36847 0, 27 187 500 kr, villkorsändras 2013 08 15, ränta 3,76%  
 SBAB, lån 20 36853 5, 27 187 500 kr, villkorsändras 2014 08 15, ränta 4,14%

| Not 9  | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 2012-12-31         | 2011-12-31         |
|--------|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | Upplupna utgiftsräntor                          | 370 052            | 397 900            |
|        | Förutbetalda hyror och årsavgifter              | 598 675            | 690 498            |
|        | Upplupen kostnad fjärrvärme                     | 343 754            | 236 162            |
|        | Upplupen kostnad fastighetsskötsel och städning | 59 312             | 59 245             |
|        | Övriga upplupna kostnader                       | 211 100            | 100 612            |
|        |                                                 | <u>1 582 893</u>   | <u>1 484 417</u>   |
| Not 10 | Skulder för vilka säkerheter ställts            | 2012-12-31         | 2011-12-31         |
|        | SBAB                                            | 81 563 000         | 81 563 000         |
|        | Nordea Hypotek                                  | 36 437 000         | 36 437 000         |
|        |                                                 | <u>118 000 000</u> | <u>118 000 000</u> |

Upplands Väsby, 2013-04-23

  
 Andreas Hultberg

  
 Monica Öhrn

  
 Filippa Selgerudh

  
 Kjell Rosenqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/4 - 2013, den avviker från standardutformning.

KPMG AB

  
 Patrik Israelsson  
 Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vilunda-Borgen, org. nr 769617-2845

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vilunda-Borgen 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 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.

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 Vilunda-Borgens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### 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 föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vilunda-Borgen för år 2012.

#### Styrelsens ansvar

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

#### Revisorns ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### Uttalanden

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

#### Upplysning av särskild betydelse

Föreningen redovisar för räkenskapsåret i likhet med tidigare år underskott. Enligt föreningens stadgar skall verksamheten drivas med kostnadstäckning. Det är angeläget att föreningen genomför åtgärder för att komma tillrätta med underskotten.

Upplands Väsby den 23 april 2013

KPMG AB



Patrik Israelsson  
Auktoriserad revisor