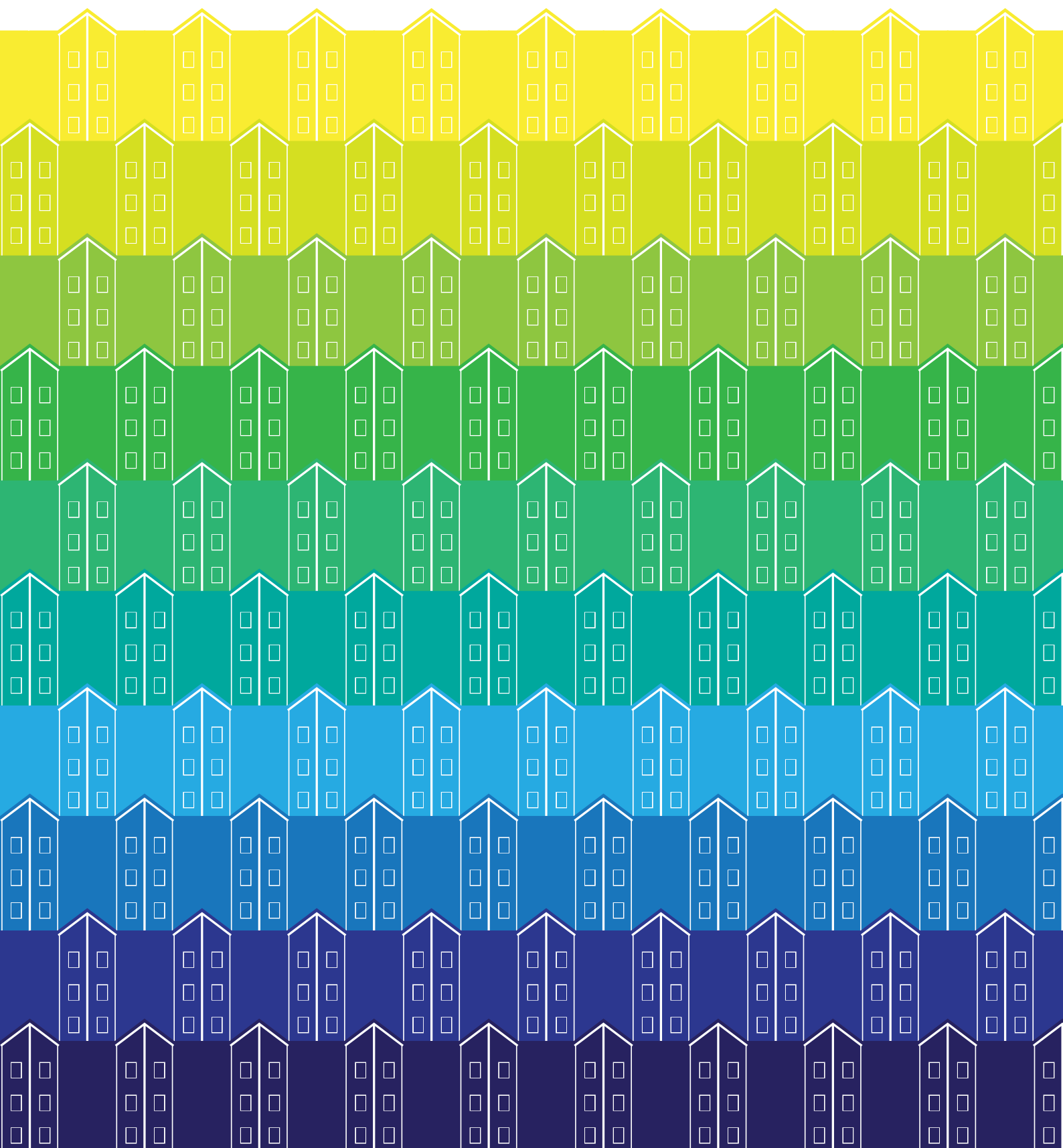




Innehåll

- 03 – Förvaltningsberättelse
- 04 – Brf Vilundaborgens årsberättelse
- 15 – Resultaträkning
- 16 – Balansräkning
- 17 – Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- 18 – Kassaflödesanalys
- 19 – Tilläggsupplysningar
- 22 – Underskrifter
- 23 – Revisionsberättelse

Org.nr. 769617-2845

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning
för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Ändamål och verksamhet

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

Föreningens styrelse har sitt säte i UPPLANDS VÄSBY
KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN.

Föreningens fastigheter

Föreningen förvärvade den 30 september 2009 fastigheterna VILUNDA 6:3, VILUNDA 6:17 och VILUNDA 8:1 från AB VÄSBYHEM. Förvärvet genomfördes via transportköp genom föreningens dåvarande dotterbolag, V HEM FASTIGHETS DOTTER 19 AB.

Den totala köpeskillingen för de tre fastigheterna uppgick till 176 500 000 kr. Fastigheterna, 5 flerfamiljshus belägna i Upplands Väsby, omfattar totalt 221 st. bostadslägenheter med en total yta om 11 121 kvm. Vid räkenskapsårets slut var 186 st. av dessa upplåtna med bostadsrätt. Lokaler och förråd omfattar en total yta om 2 213 kvm.

Byggåren är 1951, 1952, 1953 och 2003.

Arkitekt var **Nils Rasing**. Taxeringsvärdet för fastigheterna uppgick vid räkenskapsårets slut till 128 626 000 kr varav byggnadsvärdet utgjorde 96 472 000 kr.

Avskrivning på byggnader motsvarar 0,5% av anskaffningsvärdet, (fg år 1%, 3 månader). Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos TRYGG-HANSA FÖRSÄKRINGS AB.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har vid den ordinarie föreningsstämman följande sammansättning:

Madelaine Sundsgård ORDFÖRANDE

Hans Dörfler KASSÖR

Monica Öhrn LEDAMOT

Desiree Kiskeri LEDAMOT

Jan-Erik Ek LEDAMOT

Mathias Wiklund SUPPLEANT

KPMG AB har valts till ORDINARIE REVISORER med
Per Engzell som ansvarig AUKTORISERAD REVISOR.

Stämmor och styrelsesammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2010.

Föreningen har hållit 15 st. styrelsemöten
under verksamhetsåret.

Fastigheternas förvaltning

Sedan den 30 september 2009 sköter

Deloitte AB den EKONOMISKA FÖRVALTNINGEN och

Flodafors Fastighets AB den TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust:

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-1 315 831
årets förlust	-3 432 853
	-4 748 684

Styrelsen föreslår att

till den yttre reparationsfonden avsättes	385 878
i ny räkning överföres	-5 134 562
	-4 748 684

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

BRF VILUNDABORGENS ÅRSBERÄTTELSEN

Ungefär samtidigt som vi övertog husen och bildade bostadsrättsföreningen Vilundaborgen togs också det första spadtaget till Väsby stad. För den som inte uppmärksammat det handlar det om de omfattande byggnationer som just nu sker på gamla Metallverkets tomt och ner mot järnvägen.



Vi i BRF VILUNDABORGEN är en del av den stadsbyggnaden och tittar vi riktigt noga på våra hus så är de väl rustade att ingå i kvarter med trottoarer och affärer i gatuplan. Husens arkitekt, **Nils Rasing**, var anställd hos den tidens mest namnkunniga arkitekter, **Sture Frölén** och **Sven Markelius** som var framsynta och kloka – på den byrån visste man redan då, för 60 år sedan, att den lilla förorten Upplands Väsby skulle byggas om med stadskvarter och mer likna en stad än en landsbygdsköping.

Det här är får bli inledningen till föreningens verksamhetsberättelse som ska innehålla ekonomiska sammanställningar – balansräkning och resultaträkning samt en förvaltningsberättelse.

I en förvaltningsberättelse ska styrelsen – med egna ord – berätta om föreningens verksamhet och hur den bedrivits under räkenskapsåret. Styrelsen ska också antyda en del om framtiden precis som vi inledningsvis gjort och fortsätter göra lite längre fram. Egentligen är vi inte annat förpliktade än att i korta ordalag berätta vad vi gjort och vad vi menar att vi ska kunna göra. Sådan läsning kan vara informativ om man anstränger sig, anstränger man sig lite ytterligare kan man lustfyllt och med fördjupade fakta brodera ut texten och försöka förklara alla sammanhang under verksamhetsåret. Vi vet till exempel att det är många som fortfarande står förundrade över det 100 procentiga påslag av avgifterna vi tvingades ta beslut om 2010. I den här verksamhetsberättelsen förklarar vi varför och förklarar att det, trots denna markanta kostnadsökning, ändå är mycket gynnsamt att ha bostadsrätt i Vilundaborgen.



Föreningens andra årsredovisning

När vi förra gången lämnade en årsredovisning blev det en sammanfattningsvis kort historia på några tättskrivna sidor. Vi hade drivit BRF VILUNDABORGEN sedan vi tog över husen den 30 september 2009 och fram till räkenskapsårets slut nyårsaftonen samma år. Det var en berättelse om föreningens första 92 dagar och vi skrev då att årsredovisningen gav en rättvis och tydlig information om *"vårt boende och dess ekonomi"*.

Vi som tillsammans utgör Vilundaborgen har var och en för sig betalat en ansevärd summa pengar som grundavgift (det som i dagligt tal kallas för *"Insats"*). Tillsammans med de samlade grundavgifterna och lån i bank kunde vi som förening köpa våra hus. För att sedan betala räntor och amorteringar på lånen betalar vi som ingår i föreningen en avgift, ofta månadsvis. Dessa pengar ska också räcka till att betala andra kostnader, ni vet det där med sophämtning, vatten, skatter, kabel-TV, trappstädning, skötsel, reparationer, uppvärmning och mycket annat. Det är därför viktigt, nödvändigt och dessutom lagstadgat att redovisa för var och en av medlemmarna hur vi sköter ekonomin, hur mycket pengar som kommer in i verksamheten och vad det är vi betalar för. Det är också styrelsens ansvar att se till att det kommer in lika mycket pengar som det betalas ut, kort sagt att vår gemensamma affär går ihop.



En bostadsrättsförening, som Vilundaborgen ska drivas helt utan vinstintresse. Kostnaderna och intäkterna ska därför vara exakt desamma.

Om föreningen, som efter våra första 92 dagar och i vår första verksamhetsberättelse, konstaterat en liten vinst så ska den falla tillbaka på medlemmarna, ägarna av föreningen, som på ett eller annat sätt ska njuta nyttan av vinsten.

Det kanske är en eller annan som ryggar tillbaka över den här verksamhetsberättelsens ekonomiska redogörelse som ger ett förslag till hur ett underskott ska kunna regleras. Det saknades alltså 5 134 562 kronor. Det är väldigt mycket pengar, men de ryms ändå inom föreningens budget vilket med andra ord betyder att detta inte är pengar som måste utkrävas av medlemmarna i föreningen.

Förlusterna kunde ha blivit långt mycket större under vårt första riktiga verksamhetsår. Inte beroende på ombyggnader eller reparationer, inte för att kostnader för vatten och skötsel sprungit iväg och blivit dyrare, inte för att vi fått två iskalla

vintrar efter varandra med ökade uppvärmningskostnader som följd, inte för att det var en dålig affär att köpa husen och bilda förening. Det underskott som var på väg att byggas upp var ett resultat av en så kallad glädjekalkyl levererad av det utbildningsföretag som hjälpte oss att bilda förening och köpa husen. Denna kalkyl tvingade föreningen att höja månadsavgiften med 100 procent.

Man skulle kunna hävda att styrelsen redan första tiden borde genomskådats budgeten lagd vid ombildningen, vilket naturligtvis är en synpunkt men en ganska fåfäng sådan. Första styrelsen beviljades ansvarsfrihet vid föreningens första stämma, detta efter genomgång av ekonomin av revisorer och andra experter tillika av alla medlemmar i föreningen. Alla inblandade litade fullkomligt på prognoserna och ingen kan därför göras skyldig för den höjning av avgifterna som vi tvingades ta beslut om. Eftersom avgiftshöjningen varit den mest diskuterade frågan under den sista månaden av räkenskapsåret 2010 vill vi inleda med några rader som förklaring. »

De nya avgifterna

Det är självfallet inte styrelsen som av elakhet höjt avgifterna – det är vi alla tillsammans som tvingats till en justering för att klara ekonomin. Tidigt upptäckte vi dock felaktigheterna i den ekonomiska kalkyl som ombildaren lade upp åt oss i samband med ombildningen. För oss framstod det som en smula ofattbart att man inom fastighetsjuridiken kan rekommendera oss den kalkyl som presenterades. Vare sig vi inom föreningen eller ombildaren hade något som helst att vinna på en kalkyl som såg bra ut på pappret, men som inte hade någon trovärdighet när det kom till praktik. När vi beviljades lån var räntorna nämligen nära nog fördubblade som följd av en ren missbedömning av det allmänna ränteläget.

Styrelsen valde att avvakta. Vi visste inte hur stor avgiftshöjning vi tvingades till. Först skulle lånen omförhandlas, en omförhandling som inleddes och avslutades under verksamhetsåret och självfallet med sikte på att få ett så billigt ränteläge som möjligt utifrån de förutsättningar som rådde. Räntekostnaderna är en stor del av vår budget för 2011 och den kunde inte läggas innan låneförhandlingarna var avslutade. Det var alltså först därefter som vi kunde påannonsera avgiftshöjningen.

En styrelse för en bostadsrättsförening är skyldig att se till att föreningens ekonomi går ihop. Att utgifter är lika stora som inkomster enkelt uttryckt. Därför tvingades vi till avgiftshöjning för att föreningen inte skulle fortsätta gå med förlust. I budgeten för kommande år har vi räknat med korrekta ränteutgifter med resultat att avgifterna höjts från första januari.

I klartext understiger i dagsläget de budgeterade intäkterna för 2011 med 400 000 kronor. Föreningens budgeterade driftkostnader för 2011 överstiger driftkostnaderna i den ekonomiska planen med drygt 1 300 000 kr. Här sticker kostnaderna avseende fastighetsskötsel, reparation och underhåll samt fjärrvärme ut som är budgeterade till 2 979 000 kr för år 2011. I den ekonomiska planen så är dessa kostnader upptagna till ca 1 915 000 kr.

Även räntekostnaderna är mycket lågt räknade i den ekonomiska planen. Dessa har där beräknats till en ränta om 2,50 %. Idag har föreningen fyra lån om totalt 106 351 075 kr.

Dessa fördelas enligt följande;

Lån 1: 25 976 075 kr
till en fast ränta om 3,97 %

Lån 2: 26 000 000 kr
till en beräknad rörlig ränta om 2,50 %

Lån 3: 27 187 500 kr
till en fast ränta om 3,76 %

Lån 4: 27 187 500 kr
till en fast ränta om 4,14 %





Detta betyder att budgeterade räntekostnader för 2011 överstiger räntekostnaderna i den ekonomiska planen med drygt en miljon kronor. De ökade kostnaderna och minskade intäkterna gör att budgeten inte går ihop utan att avgifterna höjs.

BRF VILUNDABORGEN har fortfarande, trots påslaget om 100 procent, låga avgifter eller som mäklaren **Kristina Guven** på FASTIGHETSBYRÅN i Upplands Väsby nyligen uttryckte det:

"Värdet och attraktionskraften i Vilundaborgens bostadsrätter har inte förändrats på grund av avgiftshöjningen. Jämfört med andra föreningar är Vilundaborgens avgifter låga".

Det är för övrigt bara att botanisera bland mäklarnas annonser i dags-

pressen för att få en positiv bild av de nya avgifterna i Vilundaborgen där avgiften för en etta ligger omkring 1000 kronor i månaden och för en trea 3600 kronor. En trea i ett nyproducerat hyreshus i Upplands Väsby kostar över 12 000 kronor. Vi slår därför fast att vi, trots den nödvändiga höjningen, fortfarande har mycket fördelaktiga villkor.

För att ytterligare övertyga att höjningen var nödvändig ska vi berätta, utöver historien med den feltolkade räntan, vad vi får för pengarna och vad som gjorts under året i föreningen.

Förvaltningen

Föreningens hus har under 2010 förvaltats av FLODAFORS FASTIGHETSAKTIEBOLAG. Man kan säga att det är Flodafors som sköter om husen, ser till att allt fungerar och lagar där det

behövs. Flodafors har en fastighetsvärd, hon heter just nu **Rosa Vittrera** och kallas internt för "vicevärd" och har i sin tur en fastighetsskötare, **Marko Hynninen**, till sin hjälp som svarar för daglig tillsyn och hjälper oss när vi får akuta tekniska problem i vårt boende.

Läckande kärl

Bland de större åtgärderna har varit att byta ut de två stora expansionskärlen på Centralvägen 8 och som är nödvändiga för att styra värmen i hela föreningen. Tidigt noterades att dessa kärl var på väg att gå sönder varför de kunde bytas lägligt innan de sprang läck och på så sätt undveks en stor vattenskada. Anledningen till att de var på väg att börja läcka vatten var helt enkelt att den livslängd ett sådant kärl har hade passerats. »



Brandskydd

Under året har föreningen i samarbete med FLODAFORS FASTIGHETSAKTIEBOLAG genomfört ett ”systematiskt brandskyddsarbete”. Med det menas ett ökat skydd mot brand som ett skydd för oss som bor i husen och omfattar program för egenkontroller av brandskyddet, (vilket betyder att allt som har med brandskydd i föreningen ska kontrolleras och bokföras) målning av linjer för utrymningsvägar och information till de boende att inte blockera trapphusen.

För att brandskyddet ska fungera finns en slags loggbok upprättad och där ständig översyn sker genom bland annat ronder utförda av fastighets-skötaren **Marko Hynninen**.

Rensade trapphus

I det systematiska brandskyddsarbetet ingår att kontrollera att utrymningsvägar är fria. Det betyder att det inte får ställas föremål i trapphusen eller källargångarna som hindrar räddningsarbete. Lösa föremål som exempelvis; dörrmattor, sopkassar, cyklar, pulkor, barnkläder, skor, barnvagnar och så vidare får inte ställas i trapphusen eller källargångar då det försvårar räddning och utrymning. Detta kan i olyckliga fall vara skillnaden mellan liv och död. Därför har Flodafors och med hänvisning till



brandskyddsarbetet fått i uppdrag att kontinuerligt uppmäna medlemmar och hyresgäster att omedelbart ta bort sådana föremål. Det är nämligen bostadsrättsföreningen (det vill säga vi alla medlemmar i föreningen) som har det yttersta ansvaret för brandskyddsarbetet. För brandskyddet ansvarar vår fastighetsskötare.

Lekplatsen

Under året gjorde vi genom Flodafors även en inspektion av lekplatsen (Finspångsgården). Den gamla lekplatsen hade olika oskyddade rörliga delar där barn kan fastna eller klämma sig svårt. Den hade inte uppgraderats vilket är ett säkerhetskrav stadgat av EU. Under verksamhetsåret har lekplatsen uppgraderats (byggt säkrare) helt enligt EU:s regler.

Vitvaror

Flodafors har också gjort en genomgång av våra vitvaror så att dessa ska vara i god kondition och inte dra för mycket energi. Därför byttes till exempel torkskåpen på Centralvägen 14 ut till modernare och mindre energikrävande. Flodafors håller en kontinuerlig kontroll även över detta.





Styrelsen

Under verksamhetsåret har styrelsen för BRF VILUNDABORGEN utgjorts av sex valda ledamöter med **Madelaine Sundsgård** som ORDFÖRANDE vald av styrelsen vid sitt första konstituerande möte efter stämman.

—Övriga ledamöter framgår av den kortfattade företeckningen längre fram i verksamhetsberättelsen.

Styrelsen har under 2010 haft 15 protokollförda ordinarie styrelsemöten och däremellan ett stort antal arbetsmöten som offertmöten samt brand-skyddsmöten och förebereidelsemöten inför öppna hus för att nämna några.

Evenemang, information och aktiviteter

Vi vill nämna ett fåtal saker som är självklara och som synts utåt och varit ett resultat av styrelsens arbete utöver att hålla i ekonomin.

Öppna hus

Det kallas så av tradition, *"Öppet hus"* och är tydligen något som de allra flesta bostadsrättsföreningar underhåller sig med. Under 2010 höll även vi öppet hus och upptäckte hur viktigt det är för en öppen och otvungen kommunikation. Föreningens första öppna hus genomfördes den 6 maj 2010. Under evenemanget hade medlemmarna möjligheter att träffa oss i styrelsen och ställa frågor och/eller bli informerad om styrelsens verksamheter, föreningens ekonomi eller om praktiska frågor som till exempel vad fastighetsvärden gör eller hur mycket man får bygga om själv i lägenheterna.

Vi ska heller inte underskatta den kanske främsta nyttan med *"öppet hus"* nämligen att medlemmarna får träffas och *"mingla"* tillsammans.

Ett annat sätt att *"mingla"* är under städdagen som 2010 genomfördes den 9 maj då vintern städades bort och sommaren välkomnades. I samband med öppet hus och städdag bjöds på saft och bullar, kaffe och varm korv.

2010 års styrelse har bedrivit sitt informationsarbete genom förvaltaren FLODAFORS FASTIGHETSAKTIEBOLAG. För omedelbar, om nödvändig direkt, information har anslag satts upp eller delats ut i brevlådorna. Två gånger under året har styrelsen informerat om vad som händer i föreningen genom specialdesignade nyhetsbrev (de är lätta att känna igen, avlånga och gula). Vi anser också att till informationsarbetet även kan räknas föreningens hemsida.

Ett av målen med informationsarbete är att försöka knyta till oss fler aktiva bland medlemmarna. Vi söker fortfarande fler som vill delta i arbetet med föreningen och gärna sådana som har en specialistkompetens.

Fastigheterna

Redan vid den första tekniska besiktningen inför ombildningen förstod vi alla att våra fastigheter var i ett väldigt gott skick. Vi har inte anledning att säga något annat efter vårt första hela år som förening varför vi heller inte har kunnat konstatera något akut behov av åtgärder. Kort sagt säger vi fortfarande att föreningens fastigheter är i mycket bra skick.

Som man envist brukar säga; *"där emot inget bra som inte kan bli bättre"* och efter ett sådant uttalande vill vi föra fram några saker som har med fastigheterna att göra och då handlar det i nämnd ordning om grind in till portalen vid Finspångsgården, hissarna, portkoder, skatteverkets lägenhetsnumrering och sophanteringen.

Portalen

Vi har alla, boende i föreningen, förstått att portalen till Finspångsgården är använd som *"uppehållslokal"* och ibland tyvärr *"gästtoalett"* för nödiga restauranggäster från gatan utanför. Det är naturligtvis ett problem för både dem som bor närmast som störs av att människor uppehåller sig i deras nära boendemiljö, men också en störning för oss alla (inte minst för »



doften). Styrelsen har därför diskuterat att beställa och sätta upp en större järngrind efter klassiskt mönster och efter förebild från andra 50-talshus. Järngrinden ska kunna öppnas av oss som bor här med dörrkod. Vi tror en järngrind kan hjälpa till så att problemet upphör och dessutom vara en tillgång för föreningen i allmänhet.

—Läs mer om gallergrinden på sidan 12.

Hissarna

När de äldre husen byggdes i början av 50-talet ritades det inte in hissar, man hade inte hiss på den tiden i samma omfattning som idag. Det var först senare, med krav på tillgänglighet även för äldre och människor med olika slag av rörelsehinder, som krav på hissar restes. Våra hissar är alltså byggda långt senare än husen. Dessvärre har vi kunnat konstatera att dessa nu kan vara i behov av en renovering.

Fram till idag har vi fått nöja oss med att återkommande reparera småfel, dörrkretsbytare, klämskydd med mera som förorsakat upprepade stopp. Vi förstår att det kan vara irriterande att komma hem fullastad med matkassar för att upptäcka att hissen "fastnat" på våningen ovanför. Självfallet ska det aldrig behöva vara så. Totalt är det 16 hissar som kan

komma ifråga för en genomgripande renovering så småningom ifall inte leverantören kan garantera en bättre och säkrare drift.

Portkoder

Vårt stora problem med portlåsen var inte det tidiga låsbytet som genomfördes ganska smärtfritt redan strax efter ombildningen utan senare förhandlingar med VÄSBYHEM att överta Aptussystemet och hitta rätt system och programvara för detta. Förhandlingarna drog ut på tiden, men i slutet av 2010 lyckades vi, efter att bland annat anlitat BREDBANDSBOLAGET, komma till både avtal och system så att funktionen av kodlåsen till våra dörrar kunde utlovas till början av 2011.

Lägenhetsnumrering

För snart fem år sedan fick just Din lägenhet ett nytt nummer. Ingen människa har lagt det nya numret på minnet och vi förstår varför. För



att vi som bor här ska påminnas om vilket lägenhetsnummer staten vill att vi ska ha så finns numret skrivet framför våra namn i portanslaget över vilka som bor i huset.

Det var hösten 2006 som riksdagen i sin vishet beslutade att alla bostadslägenheter i hela landet skulle få ett nummer. Syftet med detta var att man till exempel från skattemyndighetens sida ska kunna hålla reda på exakt i vilken lägenhet en person bor – dittills folkbokfördes man, som det heter, "bara" på gatuadressen. Det är klart man kan ha olika åsikter om detta, men så är det nu och kommer att förbli att lägenheterna i våra hus har bestämda fyrsiffriga nummer. Lite förvirrande har det blivit då lägenheterna alltsedan de byggdes har haft sina beprövade nummer. Vi i föreningen har inte anledning att använda oss av annat än den gamla numreringen, vi vet exakt vem som bor i husen och vem som betalar avgiften eller hyran så lite tillspetsat



kan man säga att man inte längre ens behöver bry sig om statens numrering utan vara föreningens egen trogen.

Soprum

Under 2010 har styrelsen vid upprepade tillfällen återkommit till problemet med föreningens sophantering, eller snarare medlemmarnas och hyresgästernas sätt att hantera sina sopor.

Allt det skräp som transporteras bort från Vilundaborgen kostar normalt en hel del, och med normalt menas att soporna är källsorterade vilket i klartext betyder att plast ska sorteras för sig, papper för sig, metall för sig och kompost för sig – de allra flesta vet vad vi menar, ingen kan ha undgått den information som gått ut. Ändå har vi under 2010 kunnat notera att vissa ändå lägger grovsopor tillsammans med hushållssopor eller allt i ett i plastpåsar och det är en smula obegåvat. När sopor slängs fel får föreningen nämligen betala en

slags böter och det handlar om betydande belopp.

Totalkostnaden för sophantering, inklusive "böter" blev för 2010 svindlande 377 437 kronor.

Vi som är satta att leda verksamheten, det vill säga som sitter i styrelsen, har ett ansvar för att kostnader och intäkter går ihop. De rusande kostnaderna för sophantering äventyrar den modellen varför vi ser allvarligt på den, eller de, som slänger sopor oansvarigt, det vill säga struntar i vårt sophanteringssystem eller till och med ställer sina sopor där det passar dem själva. Dessa, som gör så, riskerar att bli av med sin lägenhet. Det gäller både för dem som bor i bostadsrätt – då överlämnas en klagan till kronofogden som säljer lägenheten – och den som bor i hyresrätt – föreningen kan säga upp lägenheten och man måste flytta. Därför vore det väldigt korkat att inte ta frågan allvarligt och verkligen läsa

på hur man källsorterar sina sopor. Man kan säga att det här med en bättre sophantering hör ihop med de framtidsplaner styrelsen enligt statuterna för en verksamhets berättelse ska lägga fram för stämman.

Vi avser att under kommande år, det vill säga innevarande 2011, lägga fram en drastisk lösning som kan förbilliga sophantering. Vår avsikt är att i framtiden, och om ingen markant skillnad kan noteras, enbart ta hand om och transportera bort komposterbart material samt övriga hushållssopor och låta var och en själv ta hand om och transportera bort källsorterbara sopor, grovsopor och byggsopor.

Självfallet hoppas vi på den "drastiska förbättringen" så att vi till ett upphandlat totalpris kan fortsätta ha den sophantering vi initierat från början och vid ombildningen. Det vore oansvarigt av oss i styrelsen gentemot föreningen att låta kostnaderna för sophantering skjuta i höjden. »

Framtidsplaner

Därmed är vi framme vid det kanske intressantaste i den här verksamhetsberättelsen *"med styrelsens egna ord"* – nämligen föreningens framtidsplaner. Och det är klart att vi har sådana. En nybildad förening lider aldrig brist på idéer. Dels har vi i styrelsen sådana själva och presenterar dem i stort sett till varje styrelsemöte och vid varje arbetsmöte däremellan. Det är idéerna som gör styrelsearbetet lustfyllt, för att inte säga meningsfullt. Det är också många av våra medlemmar och hyresgäster som kommer förbi, inte minst på vårt öppna hus, och delger oss idéer för hur de tycker att verksamheten ska drivas.

Nu är det ju så med idéer att de ofta kommer som en blixtnedslåg från en klar himmel och kanske inte alltid är så genomtänkta eller ens genomförbara. Dessa idéer är nödvändiga att läggas i en låda för att tas fram vid ett annat tillfälle för att tänkas genom och kanske ratas eller förverkligas. Dessa – som vi kan kalla *"tokidéer"* – är dock inget att torgföra i verksamhetsberättelsen. Det är däremot de vi listar nedan.

Trädgårdar och offentliga rum

Det är dags för en renovering av det som byråkratiskt brukar kallas för *"grönytor"* och som omfattar innergård, blomsterrabatter, kort sagt vår utemiljö.

I ett nyhetsbrev under året var det en begåvad informatör som jämförde vårt gemensamma uterum med en potatisåker för att få oss att förstå storleken på totalt två hektar: *"Odlade man till exempel potatis här så skulle det ge en årsskörd på en bit över 70 ton"*.

Under 2010 gav vi trädgårdsmästeri-uppdraget att sköta markytorna under sommaren, så kallad trädgårds-skötsel, och snöröjningen på vintern till AES AKTIEBOLAG.

Vi vill att våra grönytor ska vara en prydnad för området, Vilundaborgens ansikte utåt.

Eftersom vi förstår att *ett gott yttre främjar ett vilsamt inre* är det här viktigt för föreningen.

Under alla de år som husen stått och bildat innergårdar är det ingen som någonsin format en samtida karaktär av dessa. Det verkar som att "en gång trädgård, aldrig föränderligt", men så är det självfallet inte. En trädgård är en ständigt pågående rörelse och finns det en idé från början så är det bara att följa den och göra något nytt. Vilundaborgens trädgårdar är inget undantag, en gång i tiden, när husen ritades för 60 år sedan, var det någon trädgårdsarkitekt som ritade in gångar, plantor, rabatter, lekplatser, gräsytor. Spåren finns kvar och kan framkallas igen.

Vi har alltså planer på att göra en kraftfull och inspirationsrik renovering av trädgårdsrummen. Det är viktigt för vårt boende att vårt område ska vara inbjudande attraktivt och att trädgårdarna bjuder lugn, avkoppling och glädje. Om man går ifrån de känslomässiga fördelarna kan man alltid hänvisa till de ekonomiska – ett rätt skött område med vackra offentliga rum är ekonomiskt mer attraktiva. Med andra ord, en trädgårdsrenovering höjer värdet på våra bostäder.

Fasaden

Ungefär samma resonemang använder vi oss av när det gäller fasaderna som är i behov av en uppsnyggning. Vilundaborgen är ett av kommunens ansikten utåt och det är viktigt, inte minst för oss själva, att våra hus är rena, hela och har lyskraft.

Men att tvätta och renovera en 60-årig fasad är inte det lättaste. För 60 år sedan använde man helt andra material än idag, ofta känsligare material som man inte

kan gå lös på med kemikalier och högtrycksspruta. Därför kommer styrelsen under kommande år att ta kontakt med antikvariskt kunniga för att få till en rengöring av fasaderna som inte förstör desamma.

Tvättstugebokning och Aptussystem

Tittar vi på vår omvärld och andra bostadsrättsföreningar har de allra flesta redan blivit digitaliserade vad gäller både koder till entrédörrarna och bokningar av tvättstugor. Det är stämmans sak att besluta om vi ska gå vidare med ambitionen att lösa bokningar av tvättstugor digitalt.

Under 2010 har vi fört intensiva förhandlingar med VÄSBYHEM för att hitta ett nytt system för entrédörrarnas digitala låssystem. Vår ambition är att koppla detta låssystem till möjligheten att digitalt boka tvättstugan hemifrån datorn och om man inte har dator via system utanför tvättstugan.

Gallergrind

Klagomålen har varit många på att folk som *"inte hör till husen"* uppehåller sig i portalen mellan Centralvägens nummer sex och åtta. Det är, som vi hört; *"ofta överförfriskade människor som skrålar och urinerar"*.

Det där låter kanske gnälligt, men för den skull inte osant och absolut en sak att ta på allvar varför vi har fött en idé att stänga av portalen med en vacker gallergrind av den typ man fortfarande kan se på hus från början av 50-talet. En gallergrind i smidesjärn som också den går att öppna med Aptussystemet så att alla som verkligen är behöriga kan ta sig in på gården genom grinden. Styrelsens avsikt är att så snart som möjligt beställa en smidesgrind att sättas upp i portalen.



Kostnader

Självfallet är genomförandet av alla dessa framtidsplaner kopplade till kostnader, men vi bedömer ändå dessa nämnda som nödvändiga och vi hänvisar till att samtliga åtgärder medverkar till att höja värdet på våra bostäder. Det är därför vår förhoppning att årsstämman kan ge sitt fulla stöd för dessa planer.

Ekonomi

En källa till stor upprördhet och irritation hos många har varit den avgiftshöjning vi tvingades genomföra från och med första januari 2011 (beslutades dock av styrelsen i september 2010).

—För information om detta hänvisar vi till de inledande raderna i denna verksamhetsberättelse.

Extra hyresintäkter

Styrelsen bedömde det tidigt att vi inte längre var i behov av den ena extra fristående tvättstugan på gården. Den gamla utrustningen i den tvättstugan behövde renoveras eller helt bytas ut varför vi istället helt sonika stängde tvättstugan och sparade dessa pengar. Under 2010 har föreningen hyrt ut lokalen till kontor och fått en märkbar hyresintäkt.

Övrigt

En av de vanligaste frågorna som vi i styrelsen får, inte minst sedan beslutet om avgiftshöjningen som föreningen tvingades till, är:

1. Hur mycket är min bostadsrätt värd?
2. Hur mycket har vi förlorat på affären?
3. Hur mycket mer betalar vi i avgift nu sedan höjningen jämfört med andra föreningar?

Värdet på min bostadsrätt

För en gångs skull är det här ganska lätta frågor att besvara. "Vår husmäklare" **Karin Sökare** på HUSMAN HAGBERG i Upplands Väsby tittade på statistiken över avgifterna i närområdet och där vi kan sammanfatta att Vilundaborgens avgifter efter höjningen fortfarande ligger någon krona under de i övrigt billigaste avgifterna. I vår förening är kvadratmeteravgiften 46 kronor per månad, att jämföras med RUNDBY GÅRD och VILUNDA som betalar 47 respektive 48 kronor kvadratmetern och månad. BRF TRAVGATAN är något billigare med 45 kronor kvadratmetern medan till exempel DRAGONEN, OPTIMUS och VILUNDA ALLÉ ligger på över 60 kronor kvadratmetern.

— När det gäller kostnaderna tycker jag att man alltid ska jämföra med vad man betalade per månad före omvandlingen, kommenterar **Karin Sökare** på HUSMAN HAGBERG.

— På sikt kommer det här att vara väldigt låga avgifter, förklarar hon. Nu har räntorna stigit något och »

efterfrågan på borätter mattats, det har vi i alla fall hört rapporter om på nyheterna och man kan fråga om de som var med vid omvandlingen och köpte sin borätt därför gjort en dålig affär?

– *Jag vill mena att även om priserna kortsiktigt sjunker så kan aldrig ett bostadsrättsköp i Vilundaborgen bli olönsamt, allrahelst inte för dem som köpte vid ombildandet,* säger **Karin Sökare** på mäklarfirman HUSMAN HAGBERG, föreningens ”husmäklare” som sköter försäljning av de hyresrätter som föreningen tagit tillbaka och omvandlat till bostadsrätter.

Parkeringsplats

Den segdragna förhandlingen om våra rättmätiga parkeringsplatser har fortsatt i stort sett från omvandlingen 2009 och vidare hela verksamhetsåret 2010. Resultatet av förhandlingarna är magert och har inte kortat parkeringsplatsköen nämnvärt.

Man skulle tillspetsat kunna säga att vi känner oss som en innerstadsförening där en parkeringsplats till bostadsrätten inte är en självklarhet. Ingen har dock vare sig lovat eller sagt att parkeringsplats ingår. Därmed inte sagt att vi givit upp vår sak att driva återtagandet vidare av de parkeringsplatser som i samband med överlämnandet av fastigheterna från VÄSBYHEM försvann in i en annan förening.

Styrelsen har givit FÖRENINGENS ADVOKAT **David Almgren** i uppdrag att vidta nödvändiga åtgärder.

Ökat byggande i området

Det finns väl ingen som missat att det inletts en minst sagt intensiv byggverksamhet i ”vårt” bostadsområde. Närmast är det PEAB som förvandlar kontorshuset på Optimusvägen till 26 bostadsrättslägenheter.

Lite längre ner mot järnvägsstationen i det område som kallas Messingen bygger samma företag 35 ytterligare bostadsrätter i stadskvarter. Dessa ligger i nära anslutning till

Väsbys nya gymnasium som ska stå klart hösten 2011.

Totalt kommer Messingen att få 500 nya lägenheter inom en snar framtid. 400 av dessa är planerade att säljas som borätter, 50 kommer att hyras ut med hyresrätt och 35 blir studentlägenheter och lika många planeras att byggas som stadsradhus.

Det här intensiva byggandet medför en del vägvästängningar och en del problem att ta sig fram under tiden. Fördelen är att Vilundaborgen nu får en buffert ner mot stationsområdet och att hela området kommer att bli mer enhetliga stadskvarter så som de planerades redan när Vilundaborgens hus byggdes för 60 år sedan. Konkurrensmässigt är det också bra med nyproduktion i vår absoluta närhet då våra avgifter kommer att framstå som ytterst attraktiva och därmed höja bostadsrätternas säljvärde. För så är det nästan alltid att en låg avgift i förhållande till omgivande bostadsrätters avgifter har en självklar konsekvens att de blir dyrare att köpa. I och med det ökade byggandet har också servicenivån i området höjts vilket till yttermera visso påverkar lägenhetspriserna i positiv riktning.

Försäkring

Under 2010 kunde vi gå ut och meddela alla våra medlemmar att det extra bostadsrättstillägget i försäkringen även kommer att betalas av föreningen under ytterligare ett år. Det betyder att våra medlemmar slipper betala detta extra tillägg.

Container

Under våren 2010 beställde vi en container för grovsopor och byggsprot. För att kunna utnyttja en sådan måste man rätta sig efter vissa regler, sopor är som bekant och av förstaeliga skäl omgärdat av ett regelverk. Det har först och främst med säkerhet att göra och också miljöskäl. Det finns ju ingen anledning att sätta fram en container för grovsopor, det vill säga



sådana sopor som inte är köksavfall och som inte får plats i en vanlig plastpåse, om man inte använder den till just grovsopor.

Trots att vårt första försök med grovsopscontainer blev en flopp så valde vi ändå att hyra in ytterligare en container under hösten.

Tyvärr visades sig att historien upprepade sig – möjlig informationsmiss från oss, men vi hoppades att alla skulle förstå – vilket ett flertal inte gjorde. Erfarenhet rikare och illusion fattigare tog styrelsen ytterligare en diskussion om hur vi kan lösa problemet i framtiden då vi förstår att många är i behov att kasta sina grovsopor och inte har möjligheter, resurser, att själva åka till soptippen med sitt skräp. Vid verksamhetsårets slut har inte styrelsen planerat in någon ytterligare container till området.

En lång redogörelse

Det här är vår verksamhetsberättelse lite mer i detalj. Vi hade den ambitionen att berätta mer ingående vad vi uträttat under ett verksamhetsår för att det är en del av vårt informationsarbete.

Som medlem har Du rätt att vara informerad om styrelses arbete, en styrelse som handlar på Ditt uppdrag från den stund Du valde oss. —



RESULTATRÄKNING

SEK.	Not	2010	2009
<i>Rörelsens intäkter m.m.</i>			
Hysesintäkter och årsavgifter	1	7 517 742	1 909 102
Övriga rörelseintäkter		0	5 940
		7 517 742	1 915 042
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader	2	-5 736 549	-1 456 009
Fastighetsförsäkring		-86 596	-21 395
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-503 287	-101 652
Fastighetsadministration	3	-537 769	-211 071
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-755 488	-366 207
		-7 619 689	-2 156 334
Rörelseresultat		-101 947	-241 292
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar		26 011	0
Räntekostnader		-3 356 917	-785 498
		-3 330 906	-785 498
Resultat efter finansiella poster		-3 432 853	-1 026 790
Årets resultat		-3 432 853	-1 026 790

BALANSRÄKNING

SEK.	Not	2010	2009
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	178 889 139	178 181 486
Inventarier, verktyg och installationer	5	93 333	10 928
		178 982 472	178 192 414
Summa anläggningstillgångar		178 982 472	178 192 414
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		165 871	125 913
Övriga fordringar		0	417 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	180 384	161 675
		346 255	704 904
Kassa och bank		4 048 140	13 010 702
Summa omsättningstillgångar		4 394 395	13 715 606
SUMMA TILLGÅNGAR		183 376 867	191 908 020

SEK.	Not	2010	2009
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		77 208 748	72 992 678
Upplåtelseavgifter		1 907 362	0
Yttre reparationsfond		289 041	0
		79 405 151	72 992 678
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 315 831	0
Årets resultat		-3 432 853	-1 026 790
		-4 748 684	-1 026 790
Summa eget kapital		74 656 467	71 965 888
LÅNGFRISTIGA SKULDER	8		
Skulder till kreditinstitut		106 255 375	116 843 750
Summa långfristiga skulder		106 255 375	116 843 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		95 700	925 000
Leverantörsskulder		242 209	747 984
Skatteskulder		503 287	0
Övriga skulder		91 534	119 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 532 295	1 306 092
Summa kortfristiga skulder		2 465 025	3 098 382
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		183 376 867	191 908 020
POSTER INOM LINJEN			
STÄLLDA SÄKERHETER	10		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		118 000 000	118 000 000
		118 000 000	118 000 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

SEK.	Not	2010	2009
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Rörelseresultat	1,2,3	-101 947	-241 292
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		755 488	366 207
Erhållen ränta m. m.		26 011	0
Erlagd ränta		-3 356 917	-785 498
Betald skatt		503 287	0
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		-2 174 078	-660 583
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Minskning (+) / ökning (-) av kundfordringar		-39 958	-125 913
Minskning (+) / ökning (-) av fordringar		398 607	-578 991
Minskning (-) / ökning (+) av leverantörsskulder		-505 776	747 984
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder		198 430	1 425 398
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		-2 122 775	807 895
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av byggnader och mark	4	-1 445 626	-265 645 040
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	-99 921	-11 113
KASSAFLÖDE FRÅN DEN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-1 545 547	-265 656 153
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Inbetalda insatser	7	6 123 432	72 992 678
Upptagna långfristiga lån		0	116 843 750
Ändring kortfristiga finansiella skulder	8	-829 300	925 000
Amortering långfristiga lån	8	-10 588 375	0
KASSAFLÖDE FRÅN DEN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-5 294 243	190 761 428
<i>Förändring av likvida medel</i>			
Likvida medel vid årets början		13 010 702	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		4 048 139	13 010 702

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 med undantag av följande:

Avskrivningar på byggnader har ändrats från en nyttjandeperiod om 100 år, (1%), till 200 år, (0,5%).

VÄRDERINGSPRINCIPER M.M.

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

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

FORDRINGAR

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1	HYRESINTÄKTER OCH ÅRSavgIFTER	2010	2009
	Hysesintäkter bostäder	1 759 390	594 340
	Hysesintäkter lokaler	2 848 888	690 063
	Fastighetsskatt lokaler	50 405	10 756
	Årsavgifter bostäder	2 575 218	582 284
	Hysesintäkter p-platser och garage	208 066	30 060
	Övriga hyresintäkter	26 971	1 599
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	48 804	0
		7 517 742	1 909 102

Not 2	DRIFTKOSTNADER	2010	2009
	Fastighetsskötsel inkl. extradeb.	-786 896	-506 351
	Städning	-288 589	-38 860
	Snöröjning och sandning	-127 036	-33 675
	Reparationer och underhåll	-1 084 750	-42 086
	Elavgifter	-590 075	-98 547
	Fjärrvärme	-1 802 731	-487 249
	Vatten och avlopp	-386 127	-80 698
	Sophämtning	-377 437	-96 309
	Kabel TV-avgifter	-149 120	-36 654
	Förbrukningsmtrl./förbrukningsinventarier	-84 290	-11 377
	Övriga driftkostnader	-59 498	-24 203
		-5 736 549	-1 456 009

Not 3 FASTIGHETSADMINISTRATION	2010	2009
Ekonomisk förvaltning inkl. extradeb.	-212 570	-56 869
Revisionsarvoden	-24 000	-23 161
Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	-45 270	-104 729
Konsultarvoden	-118 423	0
Kostnader vid medlemsmöten	-4 849	-7 106
IT-tjänster	-14 429	-14 964
Försäljningsomkostnader lägenheter	-33 743	0
Inkassokostnader	-55 332	0
Hyses- och avgiftsförluster	-7 219	0
Övriga administrationskostnader	-21 934	-4 242
	-537 769	-211 071

Not 4 BYGGNADER OCH MARK	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	178 547 508	0
Inköp	1 445 626	178 547 508
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	179 993 133	178 547 508
Ingående avskrivningar	-366 022	0
Årets avskrivningar	-737 972	-366 022
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 103 994	-366 022
Utgående redovisat värde	178 889 139	178 181 486
Redovisat värde byggnader	146 490 376	146 042 935
Redovisat värde mark	32 398 764	32 138 551
	178 889 140	178 181 486

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

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter	128 626 000	96 347 000
varav byggnader	96 472 000	79 090 000

Not 5 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	11 113	0
Inköp	99 921	11 113
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 034	11 113
Ingående avskrivningar	-185	0
Årets avskrivningar	-17 516	-185
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 701	-185
Utgående redovisat värde	93 333	10 928

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

Not 6 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2010	2009
Förubetald försäkring	67 237	64 184
Förubetald kabel tv-avgift	37 171	36 655
Förubetald samfällighetsavgift	10 550	10 551
Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	51 291	50 285
Övriga förutbet. kostnader och uppl. intäkter	14 135	0
	180 384	161 675

Not 7 EGET KAPITAL	<i>Insatskapital</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre rep.fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Belopp vid årets ingång	72 992 678	0	0	-1 026 790
Ökning av bundet eget kap.	4 216 070	1 907 362	0	0

Resultatdisp. enl. beslut av

årets föreningsstämma:

Avsättn. till yttre rep.fond			289 041	-289 041
Årets förlust				-3 432 853
Belopp vid årets utgång	77 208 748	1 907 362	289 041	-4 748 684

Not 8 LÅNGFRISTIGA SKULDER	<i>Oms. dagar</i>	<i>Ränta</i>	2010	2009
SBAB, lån 20 36809 8	2017 08 14	3,97%	25 976 075	27 187 500
SBAB, lån 20 36838 I	2010 10 05	1,74%	0	27 187 500
Nordea, lån 3978 8561675	Rörligt		26 000 000	0
SBAB, lån 20 36847 0	2013 08 15	3,76%	27 187 500	27 187 500
SBAB, lån 20 36853 5	2014 08 15	4,14%	27 187 500	27 187 500
SBAB, lån 20 36857 8	2010 10 04	1,27%	0	9 018 750
Varav kortfristig del (amortering år 2011)			-95 700	-925 000
			106 255 375	116 843 750
Amortering inom 1 år			95 700	925 000
Amortering inom 2 till 5 år			382 800	3 700 000
Amortering efter 5 år			105 872 575	113 143 750
			106 351 075	117 768 750

Not 9 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2010	2009
Upplupna sociala avgifter	0	25 038
Upplupna utgiftsräntor	355 378	261 616
Förutbetalda hyror och årsavgifter	758 025	567 744
Upplupen kostnad fjärrvärme	266 111	218 113
Upplupen kostnad fastighetsskötsel och städning	59 311	152 511
Övriga upplupna kostnader	93 470	81 070
	1 532 295	1 306 092

Not 10 SKULDER FÖR VILKA SÄKERHETER STÄLLTS	2010	2009
SBAB	81 563 000	118 000 000
Nordea Hypotek	36 437 000	0
	118 000 000	118 000 000

UNDERSKRIFTER

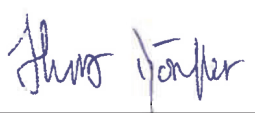
UPPLANDS VÄSBY DEN 24 APRIL 2011



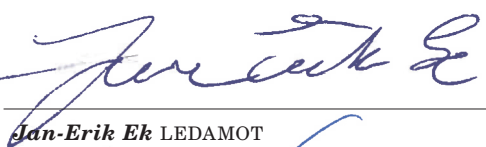
Madelaine Sundsgård ORDFÖRANDE



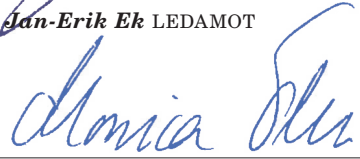
Desiree Kiskeri LEDAMOT



Hans Dörfler KASSÖR



Jan-Erik Ek LEDAMOT

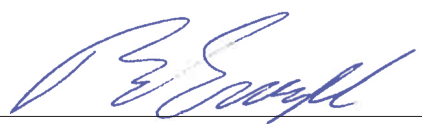


Monica Öhrn LEDAMOT



Mathias Wiklund SUPPLEANT

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2011



KPMG AB, Per Engzell AUKTORISERAD REVISOR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vilundaborgen

Org.nr. 769617-2845

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vilunda-Borgen för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett underskott på 3 432 853 kr. Även föregående år redovisades ett underskott. Upplåtelser av bostadsrätter har, trots redovisat underskott, medfört att totalt eget kapital ökat under räkenskapsåret 2010. Det är dock angeläget att föreningen har kostnadstäckning i den löpande verksamheten. Vi har noterat att styrelsen arbetar aktivt med frågan.

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

Stockholm den 28 april 2011

KPMG

Per Engzell AUKTORISERAD REVISOR

www.vilunda-borgen.se

