

**Brf Vallatorp**  
**Org nr 716418-7200**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vallatorp får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

### Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Pumpan 1 och Gurkan 1, bebyggdes 1985. Föreningen registrerades 1984-05-07 och den ekonomiska planen registrerades 1984-12-20. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2009-05-06. Fastigheten är belägen på Vallatorpsvägen 1-13, Täby. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 43 lägenheter och 4 lokaler. På fastigheten finns även 26 carportar och 18 parkeringsplatser. Dessutom finns 19 mindre friliggande byggnader innehållande lägenhetsförråd, fastighetsförråd, gemensamma tvättstugor och soprum. Uppvärmning sker med direktverkande elradiatorer som är anslutna till respektive lägenhets elmätare.

Ventilation: Mekanisk med värmeåtervinning.

#### Lägenhetsfördelning:

28 stycken	2 rum och kök,
2 stycken	3 rum och kök,
11 stycken	4 rum och kök,
2 stycken	6 rum och kök

Total bostadsyta: 3 306 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 287 m<sup>2</sup>

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Gjensidige Försäkrings AB. Fr o m 2012 övergår försäkringen till Trygg-Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

### Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2011-05-03 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Tore Eklund	Ordförande
	Monica Riddebäck	Vice ordförande
	Polina Dimitrova	Kassör
	Kerstin Jonsson	Sekreterare
	Mikael Zar	Ledamot

Suppleant	Jerry Hjalmarsson
-----------	-------------------

Valberedning	Brita Apelgren (sammankallande) Lilian Jacobsson
--------------	---

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	------------------------------------

Styrelsen har under räkenskapsåret haft nio protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman

hölls 2011-05-03.

### Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Kassalikviditet	%	159	131	131	55	116
Årsavgift bostäder per kvm	kr	585	568	568	568	568
Driftskostnader per kvm	kr	164	183	166	153	142
Fastighetslån per kvm	kr	6 314	6 435	6 527	6 476	6 562
Genomsnittlig skuldränta	%	3,76	3,71	3,72	3,73	3,73

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

### Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

### Fastighetens tekniska skick

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Planerade åtgärder de kommande fem åren är enligt underhållsplanen.

Tidigare underhållsåtgärder: Reparation och målning av fönster och entréer (2009-2010), byte av samtliga ventilationsaggregat (2008), byte av varmvattenberedare (2006-2010), installation av bredband (2006).

### Verksamheten under det gångna året

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har två överlåtelser skett.

Förutom löpande underhåll för 80 018 kronor har föreningen under året utfört periodiskt underhåll som montage av extra foder runt förrådsdörrar, elskåp, dörrar och fönster till förråd och soprum inkl längre droppbläck. Kostnaden för detta uppgick till 79 813 kronor. Föreningen har dessutom utfört reglering av undertaksskivor i garage för 57 500 kronor och bytt ut en varmvattenberedare för 17 078 kronor. Under 2011 har en extra amortering betalats på 100 000 kronor utöver ordinarie amorteringar.

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	124 473
Årets resultat	304 364
	<hr/>
	428 837
	<hr/>
	kronor

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	268 700
till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget	0
ur fastighetens underhållsfond uttages	0
i ny räkning överförs	160 137
	<hr/>
	428 837
	<hr/>
	kronor

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	2	2 402 169	2 344 069
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	3	-234 409	-380 067
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-75 636	-74 561
Driftskostnader	4	-588 711	-657 935
Avskrivningar		-336 570	-310 896
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 166 843</b>	<b>920 610</b>
Ränteintäkter		713	0
Räntekostnader	5	-863 192	-865 438
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>304 364</b>	<b>55 172</b>
<b>Årets vinst</b>		<b><u>304 364</u></b>	<b><u>55 172</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
- Avsättning till fastighetens underhållsfond enligt budget		-268 700	-155 000
- Uttag ur fastighetens underhållsfond		0	100 000
<b>Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond</b>		<b><u>35 664</u></b>	<b><u>172</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	25 547 220	25 883 790
Maskiner och inventarier	7	0	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 547 220</b>	<b>25 883 790</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 331	7 613
Övriga kortfristiga fordringar		193	162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	14 134	13 728
		<b>21 658</b>	<b>21 503</b>
Kassa och bankmedel	9	353 771	166 182
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>375 429</b>	<b>187 685</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>25 922 649</b>	<b>26 071 475</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 069 000	1 069 000
Återförda reparationsfonder		601 463	601 463
Fastighetens underhållsfond		604 015	549 015
		<b>2 274 478</b>	<b>2 219 478</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		124 473	124 301
Årets vinst		304 364	55 172
		<b>428 837</b>	<b>179 473</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 703 315</b>	<b>2 398 951</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	11	22 352 431	22 785 931
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	11	333 500	333 500
Leverantörsskulder		39 036	78 500
Medlemmarnas underhållsfond	12	34 606	34 606
Övriga kortfristiga skulder	13	87 749	85 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	372 012	354 844
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>866 903</b>	<b>886 593</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>25 922 649</b>	<b>26 071 475</b>
Ställda säkerheter	15	27 834 000	27 834 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

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

Byggnadens värde skrivs från och med 1997 av enligt en annuitetsmodell baserad på en avskrivningstid på 50 år på ursprungligt värde och 30 år på därefter gjorda grundförbättringar. Annuitetsmodellen innebär att avskrivningarna varierar från 0,17 - 7,57 % per år vid en avskrivningstid på 50 år. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga tillgångar skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Bredbandsnät	10 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

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

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 20 868 035 kr.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. 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 inklusive outnyttjad checkkredit och kortfristiga skulder.

Fastighetens beläning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**Not 2 Föreningens intäkter**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Årsavgifter bostadsrätter	1 934 400	1 877 952
Hyror lokaler	336 558	335 171
Hyror parkeringar	75 075	74 000
TV, bredband, telefoni	39 325	39 600
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 611	9 346
Övriga intäkter	11 200	8 000
<b>Summa</b>	<b>2 402 169</b>	<b>2 344 069</b>

**Not 3 Underhållskostnader**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	10 253	3 227
Målningsarbeten	3 455	31 555
Tvättstugor	1 488	16 392
Ventilation och sanitet	2 120	25 577
Trädgård, utemiljö	62 702	51 850
Konsultarvoden	0	12 494
Försäkringsskador	0	10 203
	<u>80 018</u>	<u>151 298</u>
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	137 313	0
Målningsarbeten	0	138 953
Ventilation och sanitet	17 078	89 816
	<u>154 391</u>	<u>228 769</u>
<b>Summa</b>	<b>234 409</b>	<b>380 067</b>



**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Vatten- och avloppsavgifter	87 053	100 431
Elavgifter	94 417	94 356
Renhållning	73 497	76 268
Snöröjning	61 125	122 668
Förbrukningsinventarier/materiel	9 548	6 293
Fastighetsförsäkringar	19 424	18 499
Tv, bredband, telefoni	55 492	52 690
Förvaltnings- och externa kostnader	103 756	104 950
Styrelse- och mötesarvoden	66 000	65 980
Sociala avgifter	18 399	15 800
<b>Summa</b>	<b>588 711</b>	<b>657 935</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

**Not 5 Räntekostnader**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Räntekostnader	863 192	865 438
<b>Summa</b>	<b>863 192</b>	<b>865 438</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	26 713 000	26 713 000
Utgående anskaffningsvärde	26 713 000	26 713 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 959 410	-3 649 253
Årets avskrivning	-336 570	-310 157
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 295 980	-3 959 410
Mark	3 130 200	3 130 200
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>25 547 220</b>	<b>25 883 790</b>
Taxeringsvärde byggnader	23 425 000	23 425 000
Taxeringsvärde mark	9 740 000	9 740 000
	33 165 000	33 165 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	31 200 000	31 200 000
Lokaler	1 965 000	1 965 000

**Not 7 Maskiner och inventarier**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	9 862	9 862
Ingående ackumulerad avskrivning	-9 862	-9 123
Årets avskrivning	0	-739
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Com hem	14 134	13 728
<b>Summa</b>	<b>14 134</b>	<b>13 728</b>

**Not 9 Kassa och bankmedel**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Kassa	5 000	5 000
Nordea företagskonto (kredit limit 1 000 000 kr)	348 771	161 182
<b>Summa</b>	<b>353 771</b>	<b>166 182</b>

**Not 10 Eget kapital**

	Balanserat					Summa
	<u>Insatser</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Återförda rep.fonder</u>	<u>resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	
<b>Eget kapital 2011-01-01</b>	1 069 000	549 015	601 463	124 301	55 172	2 398 951
Avsättning till underhållsfond		155 000	-		-	-
Ianspråktagande av underhållsfond		-100 000	-		-	-
Omföring av föregående års resultat			-	55 172	-55 172	-
Årets resultat				-	304 364	304 364
<b>Eget kapital 2011-12-31</b>	1 069 000	604 015	601 463	124 473	304 364	2 703 315

**Not 11 Fastighetslån**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SBAB	3,57%	170 000	16 109 681	2015-04-15
Nordea Hypotek AB	4,10%	138 500	6 232 500	2016-09-21
Nordea Hypotek AB	4,528%	25 000	343 750	Rörligt
Summa fastighetslån		333 500	22 685 931	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-333 500	
<b>Summa långfristig del</b>			<b>22 352 431</b>	

**Not 12 Medlemmarnas underhållsfond**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Belopp vid årets ingång	34 606	34 606
<b>Summa</b>	<b>34 606</b>	<b>34 606</b>

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

Personalskatt	19 800	19 793
Sociala avgifter	17 949	15 350
Deponerade hyror	50 000	50 000
<b>Summa</b>	<b>87 749</b>	<b>85 143</b>

**Not 14      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Upplupen fastighetsskatt	3 025	2 041
Övriga upplupna kostnader	177 293	175 744
Förutbetalda hyror och avgifter	191 694	177 059
<b>Summa</b>	<b>372 012</b>	<b>354 844</b>

**Not 15      Ställda säkerheter**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Fastighetsinteckningar		
SBAB	18 402 000	18 402 000
Nordea Hypotek	9 432 000	9 432 000
	<b>27 834 000</b>	<b>27 834 000</b>

Täby 2012-

Tore Eklund  
Ordförande

Monica Riddebäck

Polina Dimitrova

Kerstin Jonsson

Mikael Zar

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Göran Ohlsson  
Auktoriserad revisor

# Föreningens årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

**Förvaltningsberättelsen** är den del som i text beskriver föreningens verksamhet. Här kan man se vilka som är valda till styrelseledamöter, suppleanter och revisorer. Vidare kan också viktiga händelser rapporteras som har väsentlig betydelse för föreningen. I årsredovisningen finns också rubriken Flerårsjämförelse eller Utveckling. Där visas nyckeltal för de senaste åren.

**Resultaträkningen** visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av faktiska utbetalningar, t ex avskrivningar.

**Balansräkningen** visar föreningens tillgångar, eget kapital och skulder per bokslutsdagen. Tillgångarna är uppdelade på anläggningstillgångar avsedda för långvarigt bruk och omsättningstillgångar, som kan omvandlas till pengar inom ett år. Eget kapital består av Bundet eget kapital, som är insatser och bundna fonder, och Fritt eget kapital, som är föreningens övriga fonder och resultat. Skulder uppdelas på långfristiga skulder, som föreningen betalar efter ett eller flera år, och kortfristiga skulder som skall betalas inom ett år.

Enligt föreningens stadgar skall varje medlem senast en vecka före föreningens årsstämma ha tillgång till årsredovisningen. Det finns då möjlighet att gå igenom den och på föreningsstämman få svar på eventuella frågor. Nyttan av årsredovisningen kan vara av olika slag. Om man vill låna pengar och ställa bostadsrätten som säkerhet vill långgivaren ta del av föreningens senaste årsredovisning. Detta för att bl. a bilda sig en uppfattning om föreningens ekonomi. Betrakta därför årsredovisningen som en värdehandling som man kan ha nytta av både nu och i framtiden.

Peter Tamleht  
VD



## Vi förenklar ditt boende

**Förvaltnings AB Castor** förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Mångårig erfarenhet av bildande, projektering, byggande och inte minst förvaltning har gjort oss till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Våra uppdrag omfattar ca 10.000 olika enheter, motsvarande ca 700.000 kvm, från Luleå i norr till Norrköping i söder.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel och städning. Castor verkar dessutom som konsult och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar. Vi åtar oss även värdering av fastigheter och bostadsrätter. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på bl. a el och fastighetsförsäkring.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därigenom garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Vi bevakar även förändringar som genomförs avseende skatte- och revisionsregler.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig själv, din bostadsrättsförening och Castor.