

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

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2012**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vallatorp får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

### 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 tolv byggnader 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. Föreningen har en egen hemsida: [www.brfvallatorp.se](http://www.brfvallatorp.se). Mail till styrelsen är: [styrelsen@brfvallatorp.se](mailto:styrelsen@brfvallatorp.se).

### 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 Trygg-Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

### Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2012-05-07 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Polina Dimitrova Monica Riddebäck Kerstin Jonsson Mikael Zar Lena Van Erp	Kassör från maj, ordförande från september Vice ordförande Sekreterare Ordförande från maj, därefter flyttat Ledamot
Suppleant	Jerry Hjalmarsson	

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

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

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 st protokollförda sammanträden.

## Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Kassalikviditet	%	194	159	131	131	55
Årsavgift bostäder per kvm	kr	585	585	568	568	568
Driftskostnader per kvm	kr	183	164	183	166	153
Fastighetslån per kvm	kr	6 221	6 314	6 435	6 527	6 476
Genomsnittlig skuldränta	%	3,75	3,76	3,71	3,72	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 under året låtit upprätta en ny underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren.

Planerade åtgärder de kommande åren är enligt underhållsplanen.

Tidigare underhållsåtgärder: Reparation och målning av fönster och entréer (2009-2010), byte av samtliga ventilationsaggregat (2008), byte av varmvattenberedare (2006-2012), installation av bredband (2006).

### Verksamheten under det gångna året

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har tolv överlåtelse skett.

Förutom löpande underhåll för 103 755 kronor har föreningen under året utfört periodiskt underhåll som åtgärdade skador på droppplåtar, staket, vattenskada vägg samt garagestolpar för 22 644 kronor, utbyte av ventilationsfilter och funktionskontroll av 46 st aggregat för 49 105 kronor och utbyte av varmvattenberedare för 16 500 kronor. Föreningen har även låtit upprätta en underhållsplan för 42 500 kronor.

Under slutet av 2012 har föreningen lagt om ett lån från rörlig ränta till 3-månaders bindning av räntan och därmed sänkt räntan med ca en procentenhet.

Föreningen har byggt en hemsida för att öka informationsflödet med medlemmarna: [www.brfvallatorp.se](http://www.brfvallatorp.se).  
Mail till styrelsen är: [styrelsen@brfvallatorp.se](mailto:styrelsen@brfvallatorp.se)

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	160 137
Årets resultat	239 452
	<hr/>
	kronor
	<u>399 589</u>

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	209 000
till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget	20 000
ur fastighetens underhållsfond uttages	0
i ny räkning överförs	170 589
	<hr/>
	kronor
	<u>399 589</u>

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

ca

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	2	<b>2 418 890</b>	<b>2 402 169</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	3	-234 504	-234 409
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-78 345	-75 636
Driftkostnader	4	-657 241	-588 711
Avskrivningar		-362 983	-336 570
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 085 817</b>	<b>1 166 843</b>
Ränteintäkter		117	713
Räntekostnader		-846 482	-863 192
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>239 452</b>	<b>304 364</b>
<b>Årets vinst</b>		<b><u>239 452</u></b>	<b><u>304 364</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
- Avsättning till fastighetens underhållsfond enligt budget		-209 000	-268 700
- Avsättning till fastighetens underhållsfond utöver budget		-20 000	0
- Uttag ur fastighetens underhållsfond		0	0
<b>Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond</b>		<b><u>10 452</u></b>	<b><u>35 664</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	25 184 237	25 547 220
Maskiner och inventarier		0	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 184 237</b>	<b>25 547 220</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		175	7 331
Övriga kortfristiga fordringar		208	193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	14 555	14 134
		<b>14 938</b>	<b>21 658</b>
Kassa och bankmedel	7	586 811	353 771
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>601 749</b>	<b>375 429</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>25 785 986</b>	<b>25 922 649</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		872 715	604 015
		<b>2 543 178</b>	<b>2 274 478</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		160 137	124 473
Årets vinst		239 452	304 364
		<b>399 589</b>	<b>428 837</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 942 767</b>	<b>2 703 315</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	9	22 018 931	22 352 431
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	9	333 500	333 500
Leverantörsskulder		117 450	39 036
Medlemmarnas underhållsfond	10	34 606	34 606
Övriga kortfristiga skulder	11	91 506	87 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	247 226	372 012
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>824 288</b>	<b>866 903</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>25 785 986</b>	<b>25 922 649</b>
Ställda säkerheter	13	27 834 000	27 834 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

*ca*

## 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

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 räntetäkter 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 belåning 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>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgifter bostadsrätter	1 934 400	1 934 400
Hyror lokaler	344 616	336 558
Hyror parkeringar	78 228	75 075
TV, bredband, telefoni	39 300	39 325
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 146	5 611
Övriga intäkter	9 200	11 200
<b>Summa</b>	<b>2 418 890</b>	<b>2 402 169</b>

**Not 3 Underhållskostnader**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	5 848	10 253
Målningsarbeten	16 896	3 455
Elinstallationer	4 568	0
Tvättstugor	13 667	1 488
Ventilation och sanitet	11 002	2 120
Trädgård, utemiljö	51 774	62 702
	103 755	80 018
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	22 644	137 313
Ventilation och sanitet	65 605	17 078
Konsultarvoden	42 500	0
	130 749	154 391
<b>Summa</b>	<b>234 504</b>	<b>234 409</b>

001



**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Vatten- och avloppsavgifter	101 252	87 053
Elavgifter	91 311	94 417
Renhållning	72 626	73 497
Snöröjning	95 250	61 125
Förbrukningsinventarier/materiel	7 082	9 548
Fastighetsförsäkringar	23 148	19 424
Tv, bredband, telefoni	56 536	55 492
Förvaltnings- och externa kostnader	116 987	103 756
Styrelse- och mötesarvoden	72 000	66 000
Sociala avgifter	21 049	18 399
<b>Summa</b>	<b>657 241</b>	<b>588 711</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	26 713 000	26 713 000
Utgående anskaffningsvärde	26 713 000	26 713 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 295 980	-3 959 410
Årets avskrivning	-362 983	-336 570
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 658 963	-4 295 980
Mark	3 130 200	3 130 200
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>25 184 237</b>	<b>25 547 220</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 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Com hem	14 555	14 134
<b>Summa</b>	<b>14 555</b>	<b>14 134</b>

**Not 7 Kassa och bankmedel**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Kassa	5 000	5 000
Nordea företagskonto (kredit limit 1 000 000 kr)	581 811	348 771
<b>Summa</b>	<b>586 811</b>	<b>353 771</b>

**Not 8 Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Återförda rep.fonder</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Eget kapital 2012-01-01</b>	1 069 000	604 015	601 463	124 473	304 364	2 703 315
Avsättning till underhållsfond		268 700	-	-	-	268 700
Ianspråktagande av underhållsfond		-	-	-	-	-
Omföring av föregående års resultat			-	35 664	-304 364	-268 700
Årets resultat				-	239 452	239 452
<b>Eget kapital 2012-12-31</b>	1 069 000	872 715	601 463	160 137	239 452	2 942 767

**Not 9 Fastighetslån**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SBAB	3,57%	170 000	15 939 681	2015-04-15
Nordea Hypotek AB	4,10%	138 500	6 094 000	2016-09-21
Nordea Hypotek AB	3,49%	25 000	318 750	3-mån
Summa fastighetslån		333 500	22 352 431	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-333 500	
<b>Summa långfristig del</b>			<b>22 018 931</b>	

**Not 10 Medlemmarnas underhållsfond**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Belopp vid årets ingång	34 606	34 606
<b>Summa</b>	<b>34 606</b>	<b>34 606</b>

**Not 11 Övriga kortfristiga skulder**

Personalskatt	21 600	19 800
Sociala avgifter	19 906	17 949
Deponerade hyror	50 000	50 000
<b>Summa</b>	<b>91 506</b>	<b>87 749</b>

*Handwritten mark*

**Not 12      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Upplupen fastighetsskatt	3 171	3 025
Övriga upplupna kostnader	171 432	177 293
Förutbetalda hyror och avgifter	72 623	191 694
<b>Summa</b>	<b>247 226</b>	<b>372 012</b>

**Not 13      Ställda säkerheter**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</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 2013- 03-05



Polina Dimitrova  
Ordförande



Monica Riddebäck



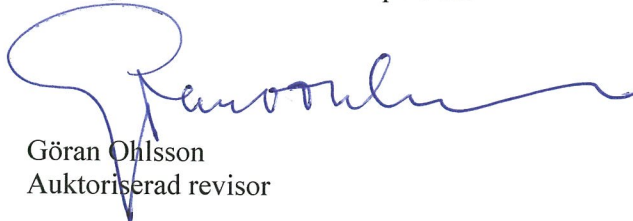
Kerstin Jonsson



Lena Van Erp

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013- 03-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Göran Ohlsson  
Auktoriserad revisor