

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Viggby Kulle 1

Org.nr. 769611-1546

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	12

Brf Viggby Kulle 1

Org.nr. 769611-1546

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-07-15.

Fastighet och lägenhetsförvaltning

Föreningens fastighet, Handlaren 2, bebyggdes 2004/2005 av Skanska Nya Hem AB och är belägen i Täby kommun. På fastigheten finns 8 st. bostadshus med 24 lägenheter. Dessutom finns 32 parkeringsplatser varav 3 st. är gästparkeringar.

Lägenhetsfördelning

4 st. 1 rum och kök

8 st. 2 rum och kök

8 st. 3 rum och kök

4 st. 4 rum och kök

Den totala boytan är 1536 kvm.

Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.(1999:1229)

Föreningens säte: Täby kommun

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma den 11 april 2018 bestått av:

Ledamöter

Linda Neffler

Maria Övergaard

Irene Klee

Charlotte Ericsson

Roger Wineström

Ordförande

Sekreterare

Suppleanter

Ulrika Torstensson

Yvonne Kjellstrand

Revisor

Dick Ohlsson

Valberedning

Sandra Sjölin och Kristina Österlindh

Brf Viggby Kulle 1

Org.nr. 769611-1546

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har tre överlåtelser ägt rum.
En andrahandsuthyrning har beviljats och en har avslutats.

I juni genomfördes OVK, obligatorisk ventilationskontroll. Ventilationen godkändes men med mindre anmärkning om behov av justering av luftflöden. Justering beställdes i slutet av året. Under hösten byggdes ett nytt plank mot Bergtorpsvägen och ersatte det gamla som var i dåligt skick.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Canseko i Danderyd. Lägenhetsförteckningen hanteras av Canseko. Fastighetsskötseln har skötts genom självförvaltning och genom att köpa vissa tjänster av Crafttech (parkeringsplatserna plogas och sandas under vintern).

Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa. I försäkringen ingår även en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 30 kr per kvm bostadsyta. Tidigare har avsättningen årligen uppgått till 46 080 kr. Nytt beslut är fattat 2019, se not 13 "Händelser efter räkenskapsårets slut"

Fastighetsavgift

2018 uppgick den kommunala avgiften till 1 337 kr / lgh vilket innebär en kostnad för föreningen på $1\,337 \times 24 = 32\,088$ kr

Bostadsrättsföreningar är befriade från inkomstbeskattning.

Trädgårdsskötseln har skötts av medlemmarna till en summa av 9 200 kr (45 timmar à 200 kr/ timme). 16 timmar för vårens arbete och 30 timmar för höstens arbete.

Styrelsens arvode har för 2018 varit 36 000 kr, de sociala avgifterna för uppgick till 12 683 kr.

Snöskottningen har utförts av medlemmarna själva utan ersättning samt av Crafttech som plogat parkeringen och mittgången och sandat där.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Eftersom snöskottningen har skötts av medlemmarna själva utan avgift, har vi sparat mycket pengar.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	27
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	29

Brf Viggby Kulle 1

Org.nr. 769611-1546

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 073 744	1 071 236	1 070 964	1 069 342
Resultat efter finansiella poster	-114 073	231 407	184 641	97 686
Soliditet (%)	66,77	67,23	66,96	66,70
Årsavgift per m2 boyta	646	646	646	646
Lån per m2 boyta	8 553	8 600	8 654	8 695
Räntor per m2 boyta	115	121	155	209
Operativt resultat	180 502	522 972	459 641	372 686
Boyta: 1 536 m2				

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	26 200 000	525 714	755 591	231 407	27 712 712
Vinstdisposition			231 407	-231 407	
Avsättning fond yttre underhåll		46 080	-46 080		
Årets resultat				-111 063	-111 063
Belopp vid årets utgång	26 200 000	571 794	940 918	-111 063	27 601 649

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	940 918
Årets resultat	-111 063
	<hr/>
	829 855

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	300 000
Balanseras i ny räkning	529 855
	<hr/>
	829 855

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

Brf Viggby Kulle 1

Org.nr. 769611-1546

RESULTATRÄKNING		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 076 754	1 071 236
Övriga rörelseintäkter		759	0
Summa rörelseintäkter		<u>1 077 513</u>	<u>1 071 236</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-528 848	-229 005
Övriga externa kostnader	4	-125 592	-87 430
Personalkostnader	5	-57 883	-46 708
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-291 565	-291 565
Summa rörelsekostnader		<u>-1 003 888</u>	<u>-654 708</u>
Rörelseresultat		73 625	416 528
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 688	-185 121
Summa finansiella poster		<u>-184 688</u>	<u>-185 121</u>
Resultat efter finansiella poster		-111 063	231 407
Resultat före skatt		-111 063	231 407
Årets resultat		<u>-111 063</u>	<u>231 407</u>

Brf Viggby Kulle 1

Org.nr. 769611-1546

BALANSRÄKNING		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	39 422 973	39 697 973
Inventarier, verktyg och installationer	9	<u>132 516</u>	<u>149 081</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		39 555 489	39 847 054
Summa anläggningstillgångar		39 555 489	39 847 054
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	3 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>20 340</u>	<u>19 209</u>
Summa kortfristiga fordringar		20 340	22 830
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 760 437</u>	<u>1 345 875</u>
Summa kassa och bank		1 760 437	1 345 875
Summa omsättningstillgångar		1 780 777	1 368 705
SUMMA TILLGÅNGAR		41 336 266	41 215 759

Brf Viggby Kulle 1

Org.nr. 769611-1546

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	26 200 000	26 200 000
Fond för yttre underhåll	571 794	525 714
Summa bundet eget kapital	<u>26 771 794</u>	<u>26 725 714</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	940 918	755 591
Årets resultat	-111 063	231 407
Summa fritt eget kapital	<u>829 855</u>	<u>986 998</u>
Summa eget kapital	27 601 649	27 712 712
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 095 937	13 127 148
Summa långfristiga skulder	<u>13 095 937</u>	<u>13 127 148</u>
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 41 580	83 056
Leverantörsskulder	350 636	4 849
Skatteskulder	15 785	29 056
Övriga skulder	230	21 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 230 449	237 430
Summa kortfristiga skulder	<u>638 680</u>	<u>375 899</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	41 336 266	41 215 759

Brf Viggby Kulle 1

Org.nr. 769611-1546

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

<u>Tillämpade avskrivningstider:</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	120
Inventarier, verktyg och installationer	10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter bostäder	992 256	992 256
Hysesintäkter p-platser	81 087	78 980
Öresutjämning	759	0
Avgift andrahandsuthyrning	3 411	0
	<hr/> 1 077 513	<hr/> 1 071 236

Brf Viggby Kulle 1

Org.nr. 769611-1546

Not 3 Driftskostnader	2018	2017
Reparationer		
Installationer och reparationer	-269 195	-1 940
Summa	-269 195	-1 940
Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Fastighetsskötsel/Underhåll	-30 000	-892
Trädgårdsskötsel	-14 135	-16 591
El för drift och belysning	-29 601	-27 108
Vatten	-50 300	-50 265
Sophämtning	-36 430	-36 406
Vinterunderhåll	-32 566	-29 823
Summa	-193 032	-161 085
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	-19 838	-19 133
Kabel TV	-46 783	-46 847
Summa Rubrik 3	-66 621	-65 980
Summa Total	-528 848	-229 005
Not 4 Övriga externa kostnader	2018	2017
Kommunal avgift	-32 088	-31 560
Förbrukningsinventarier	-5 054	-2 330
Revisionsarvoden	-8 750	-8 950
Förvaltnings arvode	-34 924	-35 607
Administrationskostnader	-9 679	-1 741
Trivselkostnader/Social aktivitet	0	-354
Bankkostnader	-2 137	-2 498
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	-4 480	-4 390
Konsultarvoden	-28 480	0
	-125 592	-87 430
Not 5 Personal	2018	2017
Arvoden styrelse	36 000	36 000
Övriga ersättningar	9 200	0
Sociala kostnader	12 683	10 708
Summa	57 883	46 708

Brf Viggby Kulle 1

Org.nr. 769611-1546

Not 6 Avskrivningar av materiella tillgångar

	2018	2017
Avskrivningar på byggnader	-275 000	-275 000
Avskrivning installationer	-16 565	-16 565
	<u>-291 565</u>	<u>-291 565</u>

Not 7 Resultat från finansiella poster

	2018	2017
Räntekostnader	-175 986	-185 110
Kostnadsräntor skattekontot	-284	-11
Dröjsmålsräntor (för leverantörsskulder)	-8 418	0
	<u>-184 688</u>	<u>-185 121</u>

Noter till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 700 000	41 700 000
Utgående anskaffningsvärden	<u>41 700 000</u>	<u>41 700 000</u>
Ingående avskrivningar	-2 002 027	-1 727 027
Årets avskrivningar	-275 000	-275 000
Utgående avskrivningar	<u>-2 277 027</u>	<u>-2 002 027</u>
Redovisat värde	<u>39 422 973</u>	<u>39 697 973</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	9 000 000	9 000 000
Byggnader	<u>20 200 000</u>	<u>20 200 000</u>
	29 200 000	29 200 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	165 646	0
Inköp	0	165 646
Utgående anskaffningsvärden	<u>165 646</u>	<u>165 646</u>
Ingående avskrivningar	-16 565	0
Årets avskrivningar	16 565	-16 565
Utgående avskrivningar	<u>-33 130</u>	<u>-16 565</u>

Brf Viggby Kulle 1

Org.nr. 769611-1546

Redovisat värde	132 516	149 081
Not 10 Företbetalda kostnader	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode	8 929	8 731
Försäkring	8 401	8 078
Upplupen hyra	3 010	2 400
	<u>20 340</u>	<u>19 209</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenr	Ränta	Justeras	Kapitalkuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Stadshypotek	975780	1,20%	2019-09-30	4 064 445	41 580
Stadshypotek	121044	1,67%	2023-09-30	4 023 072	0
Stadshypotek	50482	1,58%	2022-09-30	4 500 000	0
Stadshypotek	929448	1,25%	2019-03-07	550 000	0
				<u>13 137 517</u>	<u>41 580</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					13 095 937
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					12 929 617

Not 12 Upplupna kostnader, företbetalda intäkter	2018	2017
Företbetalda avgifter/hyror	82 399	81 755
Vinterunderhåll	0	7 625
Avräkning Skanska	139 050	139 050
Revisionsarvode	9 000	9 000
	<u>230 449</u>	<u>237 430</u>

Övriga noter**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Under 2019 planeras målning av fasader, radonmätning samt att ta fram en energideklaration. Beslut har också fattats om att höja avsättningen till fond för yttre underhåll 2019 till 300 000 kr. Som grund för detta ligger den underhållsplan som upprättats under 2018.

Not 14 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	15 600 000	14 600 000

Brf Viggby Kulle 1

Org.nr. 769611-1546

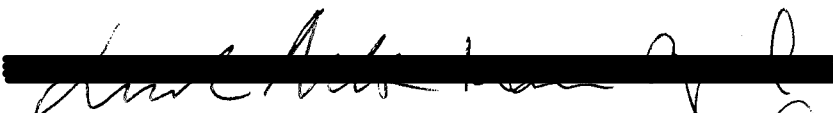
Not 15 Definition av nyckeltal

Soliditet = Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Operativt resultat = Årets resultat exklusive avskrivningar

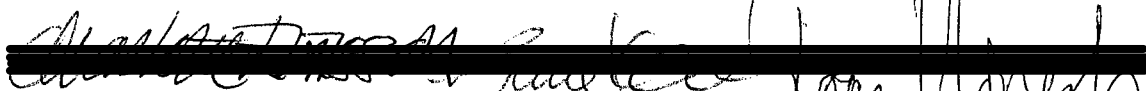
UNDERSKRIFTER

Täby 2019-04-15



Linda Neffler

Maria Övergaard

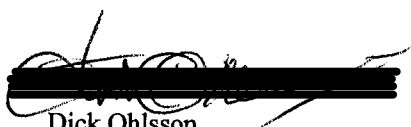


Charlotte Eriksson

Irene Klee

Roger Wineström

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2019



Dick Ohlsson

Godkänd revisor

Revisionsberättelse.

Till föreningsstämman i

Brf Viggby Kulle 1 Org nr 769611-1546

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Viggby Kulle 1 för år 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på något annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskaperna.

Täby den 2019-04-17


/Dick Ohlsson/

Revisor