

Årsredovisning 2020

Bostadsrättsföreningen Viggby Kulle 1

Org nr 769611-1546

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättsens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättsens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Viggby Kulle 1, med säte i Täby kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 3 september 2019.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet, Handlaren 2, bebyggdes 2004-2005 av Skanska Nya Hem AB och är belägen i Täby kommun.

På fastigheten finns 8 stycken bostadshus med 24 lägenheter. Den totala boytan är 1 536 kvm. Dessutom finns 32 parkeringar varav 3 stycken 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

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår även en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 429 kronor per lägenhet för 2020, vilket innebär en kostnad med 34 296 kronor.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 36 400 000 kr, varav byggnadsvärde är 23 800 000 kr och markvärde 12 600 000 kr. Värdeår är 2005.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Canseko AB. Detta avtal har under året övergått till Fastum AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av Fastum.

Teknisk förvaltning

Fastighetsskötseln har skötts genom självförvaltning och genom att köpa vissa tjänster av Crafttech (parkeringsplatserna plogas och sandas under vintern).

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 8 april 2005.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften har varit oförändrad under året.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre reparationsfond sker enligt underhållsplan, 300 000 kronor per år. Underhållsplanen upprättades under 2018.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 25 augusti 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Sandra Sjölin	Ordförande
	Maria Övergaard	Sekreterare
	Martin Sköld	
	Roger Wineström	
Suppleant	Ulrika Karlsson	
	Yvonne Kjellstrand	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Dick Ohlsson	Ordinarie
Simon Dahlqvist	Suppleant

Valberedning

Carina Björkman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I oktober genomfördes en brandsanering då den närliggande tennishallen brann ner och brandrök svepte in över våra fastigheter.

Alla ventilationskanaler sanerades, filtren i värmepannorna byttes och luftflödena kontrollerades. Ocab tvättade även alla fasader i och med detta.

Trädgårdsskötseln har skötts av medlemmarna till en summa av 13 400 kr.

Styrelsens arvode har för 2020 varit 54 000 kr, de sociala avgifterna uppgick till 20 413 kr.

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

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 28 (27) medlemmar. Under året har 3 (3) medlemmar tillträtt samt 2 (5) medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 (5) antal överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 065	1 066	1 077	1 071
Resultat efter finansiella poster	175	-1 274	-111	231
Soliditet (%)	66,7	66,4	66,8	0,0
Fastighetslån /kvm (kr)	8 499	8 526	8 553	8 600
Årsavgifter/kvm (kr)	646	646	646	646

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totalyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 200 000	871 794	529 855	-1 274 420	26 327 229
Disposition av föregående års resultat:		-271 794	-1 002 626	1 274 420	0
Årets resultat				174 818	174 818
Belopp vid årets utgång	26 200 000	600 000	-472 771	174 818	26 502 047

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-472 771
årets vinst	174 818
	-297 953

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	300 000
i ny räkning överföres	-597 953
	-297 953

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 064 889	1 065 847
Övriga rörelseintäkter		0	1 437
Summa rörelseintäkter		1 064 889	1 067 284
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-235 259	-1 803 629
Övriga externa kostnader	4	-88 631	-115 415
Personalkostnader	5	-82 555	-77 494
Avskrivningar		-291 565	-291 565
Summa rörelsekostnader		-698 010	-2 288 103
Rörelseresultat		366 879	-1 220 819
Finansiella poster			
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	139 050
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 062	-192 651
Summa finansiella poster		-192 061	-53 601
Resultat efter finansiella poster		174 818	-1 274 420
Årets resultat		174 818	-1 274 420

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

38 872 973

39 147 973

Inventarier, verktyg och installationer

7

99 386

115 951

Summa materiella anläggningstillgångar

38 972 359

39 263 924

Summa anläggningstillgångar

38 972 359

39 263 924

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

712 397

1 384

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

14 185

18 145

Summa kortfristiga fordringar

726 582

19 529

Kassa och bank

Kassa och bank

52 946

355 160

Summa kassa och bank

52 946

355 160

Summa omsättningstillgångar

779 528

374 689

SUMMA TILLGÅNGAR

39 751 887

39 638 613

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		26 200 000	26 200 000
Fond för yttre underhåll		600 000	871 794
Summa bundet eget kapital		26 800 000	27 071 794

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-472 771	529 855
Årets resultat		174 818	-1 274 420
Summa fritt eget kapital		-297 953	-744 565
Summa eget kapital		26 502 047	26 327 229

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	12 462 777	13 054 357
Summa långfristiga skulder		12 462 777	13 054 357

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	591 580	41 580
Leverantörsskulder		5 316	36 690
Skatteskulder		2 473	1 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	187 694	177 532
Summa kortfristiga skulder		787 063	257 027

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

39 751 887

39 638 613

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		174 818	-1 274 420
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		291 565	291 565
Betald skatt		-420	-15 944
Resultat efter finansiella poster		465 963	-998 799
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	-230
Förändring av kortfristiga fordringar		3 960	2 195
Förändring av leverantörsskulder		-31 374	-313 946
Förändring av kortfristiga skulder		560 162	-52 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten		998 711	-1 363 697
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-591 580	-41 580
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-591 580	-41 580
Årets kassaflöde		407 131	-1 405 277
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		355 160	1 760 437
Likvida medel vid årets slut		762 291	355 160

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Föreningen har ny förvaltare från år 2020 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren i redovisningen.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	992 256	992 256
P-plats och garage	72 633	73 591
	1 064 889	1 065 847

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	0	48 760
Trädgårdsskötsel	2 445	4 872
Städdagar, kostnad i samband med	700	0
Snöröjning/sandning	11 803	38 201
Reparationer	0	2 063
Planerat underhåll	528	1 509 751
Fastighetsel	27 395	31 227
Vatten och avlopp	69 744	51 634
Avfallshantering	32 921	37 683
Försäkringskostnader	22 406	21 101
Självrisker	23 600	0
Kabel-tv	39 589	43 248
Bredband	0	501
Förbrukningsinventarier	0	2 749
Förbrukningsmaterial	4 128	11 839
	235 259	1 803 629

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	34 296	33 048
Hemsida	641	0
Porto	241	0
Föreningsgemensamma kostnader	2 013	1 607
Revisionsarvode	11 250	11 000
Ekonomisk förvaltning	36 292	35 865
Bankkostnader	1 550	2 454
Konsultarvoden	0	21 250
Medlems-/föreningsavgifter	0	4 560
Gåvor	512	0
Övriga poster	1 836	5 631
	88 631	115 415

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	50 000	54 000
Övriga arvoden	13 400	6 000
Sociala avgifter	19 155	17 494
	82 555	77 494

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 700 000	41 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 700 000	41 700 000
Ingående avskrivningar	-2 552 027	-2 277 027
Årets avskrivningar	-275 000	-275 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 827 027	-2 552 027
Utgående redovisat värde	38 872 973	39 147 973
Taxeringsvärden byggnader	23 800 000	23 800 000
Taxeringsvärden mark	12 600 000	12 600 000
	36 400 000	36 400 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	165 646	165 646
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 646	165 646
Ingående avskrivningar	-49 695	-33 130
Årets avskrivningar	-16 565	-16 565
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 260	-49 695
Utgående redovisat värde	99 386	115 951

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	3 052	1 384
Avräkningskonto förvaltare	709 345	0
	712 397	1 384

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode	0	9 073
Försäkring	9 525	9 072
Medlemsavgifter	4 660	0
	14 185	18 145

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,90	2024-09-30	3 981 285	4 022 865
Stadshypotek	1,66	2023-09-30	4 023 072	4 023 072
Stadshypotek	1,58	2022-09-30	4 500 000	4 500 000
Stadshypotek	1,75	2021-03-09	550 000	550 000
			13 054 357	13 095 937
Kortfristig del av långfristig skuld			591 580	41 580

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 41 580 kronor

Lån som förfaller inom ett år: 550 000 kronor

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	8 827	0
El	2 669	0
Snöröjning	3 448	0
Revisionsarvode	11 250	11 250
Arvoden	67 400	60 000
Sociala avgifter arvoden	20 413	17 494
Förutbetalda avgifter/hyror	73 687	88 788
	187 694	177 532

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	15 600 000	1 560 000
	15 600 000	1 560 000

Täby 11 / 4 2021



Sandra Sjölin



Martin Sköld




Roger Wineström



Maria Övergaard

Min revisionsberättelse har lämnats 12 / 4 2021



Dick Ohlsson
Revisor
DW Redovisning AB

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 2020. 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 2021-04-12


/Dick Ohlsson/

Revisor