

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Viggby Kulle 1

Org.nr. 769611-1546

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	13

Brf Viggby Kulle 1

Org.nr. 769611-1546

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 25 april 2017 bestått av:

Ledamöter

Urban Holenweg Ordförande

Irene Klee Sekreterare

Linda Neffler

Charlotte Ericsson

Maria Övergaard

Suppleanter

Yvonne Kjellstrand

Roger Borgström

Revisor

Dick Ohlsson

Valberedning

Agneta White och Susanne Wendel

Brf Viggby Kulle 1

Org.nr. 769611-1546

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har en överlåtelse ägt rum.

Två andrahandsuthyrningar har beviljats.

Avtalen har villkorats med att de som hyr i andra hand efter förmåga ska hjälpa till med det yttre underhållet exempelvis på städdagarna och i övrigt följa de regler som gäller i stadgar och ordningsregler m.m.

Under ett extra styrelsemöte den 20 november beslutade styrelsen att i fortsättningen begränsa tiden för uthyrningar till maximalt 2 år per lägenhet. Givetvis måste styrelsen ta hänsyn till skälen för uthyrning, bland annat om tanken är att återvända till lägenheten. Föreningen är i stort behov av sina medlemmar och deras insatser om att ingå i styrelsen, delta på städdagar och skotta snö på gårdarna. Våra nuvarande månadsavgifter bygger på att medlemmarna hjälper till. Redan idag har vi svårt att få ihop en styrelse och hitta medlemmar till förtroendeposterna.

Planket mot gatan börjar ruttna så styrelsen har under året tagit in offerter för nytt plank med bullerskydd och även bestämt vem som ska uppföra bullerplanket. Det blir Skandinaviska områdesskydd. En ansökan om bidrag för bullerplank som föreningen gjort till Täby kommun har beviljats med 25 000 kronor och bygglov för planket har sänts till bygglovsenheten på Täby kommun. En samordning har även skett mellan vår förening och Viggbykulle 2 eftersom de också kommer att byta plank dock inte med samma utförare.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 8 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

Reservering och ianspråktagande av den yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och avsättning sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har värdeår 2005. Enligt nu gällande lag var fastigheten befriad från skatt t.o.m. 2010, därefter betalades halv skatt t.o.m. 2015.

Den kommunala avgiften uppgick till 1 315 kr / lgh 2017 vilket innebär en kostnad för föreningen på $1\,315 \times 24 = 31\,560$ kr

Bostadsrättsföreningar är befriade från inkomstbeskattning.

Brf Viggby Kulle 1

Org.nr. 769611-1546

Trädgårdsskötseln har skötts av medlemmarna till en summa av 3 200 kr (16 timmar à 200 kr/ timme). Styrelsens arvode har för 2017 varit 36 000 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	28
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	27

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 071 236	1 070 964	1 069 342	1 072 099
Resultat efter finansiella poster	231 407	184 641	97 686	35 322
Soliditet (%)	67,23	66,96	66,70	66,60

Definitioner av nyckeltal, se noter

Brf Viggby Kulle 1

Org.nr. 769611-1546

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	26 200 000	479 634	617 031	184 641	27 481 305
Vinstdisposition			184 641	-184 641	
Avsättning fond yttre underhåll		46 080	-46 080		
Årets resultat				231 407	231 407
Belopp vid årets utgång	26 200 000	525 714	755 592	231 407	27 712 712

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

755 591

Årets resultat

231 407

986 998

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll

46 080

Balanseras i ny räkning

940 918

986 998

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

		2017-01-01	2016-01-01
	Not	2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 071 236	1 070 964
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 071 236</u>	<u>1 070 964</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-229 005	-222 229
Övriga externa kostnader	4	-87 430	-93 995
Personalkostnader	5	-46 708	-57 566
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-291 565	-275 000
Summa rörelsekostnader		<u>-654 708</u>	<u>-648 790</u>
Rörelseresultat		416 528	422 174
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 121	-237 546
Summa finansiella poster		<u>-185 121</u>	<u>-237 533</u>
Resultat efter finansiella poster		231 407	184 641
Resultat före skatt		231 407	184 641
Årets resultat		<u>231 407</u>	<u>184 641</u>

Brf Viggby Kulle 1

Org.nr. 769611-1546

BALANSRÄKNING		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	39 697 973	39 972 973
Inventarier, verktyg och installationer	9	<u>149 081</u>	<u>0</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>39 847 054</u>	<u>39 972 973</u>
Summa anläggningstillgångar		39 847 054	39 972 973
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	6 783
Övriga fordringar		3 621	2 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>19 209</u>	<u>16 411</u>
Summa kortfristiga fordringar		<u>22 830</u>	<u>25 511</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 345 875</u>	<u>1 038 158</u>
Summa kassa och bank		<u>1 345 875</u>	<u>1 038 158</u>
Summa omsättningstillgångar		1 368 705	1 063 669
SUMMA TILLGÅNGAR		41 215 759	41 036 642

Brf Viggby Kulle 1

Org.nr. 769611-1546

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	26 200 000	26 200 000
Fond för yttre underhåll	525 714	479 634
Summa bundet eget kapital	<u>26 725 714</u>	<u>26 679 634</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	755 591	617 030
Årets resultat	231 407	184 641
Summa fritt eget kapital	<u>986 998</u>	<u>801 671</u>
Summa eget kapital	27 712 712	27 481 305
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 13 127 148	13 210 204
Summa långfristiga skulder	<u>13 127 148</u>	<u>13 210 204</u>
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 83 056	83 056
Leverantörsskulder	4 849	17 242
Skatteskulder	29 056	14 680
Övriga skulder	21 508	200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 237 430	229 955
Summa kortfristiga skulder	<u>375 899</u>	<u>345 133</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	41 215 759	41 036 642

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

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	120
Inventarier, verktyg och installationer	

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	992 256	992 256
Hysesintäkter p-platser	78 980	78 708
	<hr/> 1 071 236	<hr/> 1 070 964

Brf Viggby Kulle 1

Org.nr. 769611-1546

Not 3 Driftskostnader

2017

2016

Reparationer

Installationer och reparationer

-1 940

-813

Summa

-1 940

-813

Taxebundna kostnader och uppvärmning

Fastighetsskötsel/Underhåll

-892

-3 500

Trädgårdsskötsel

-16 591

-5 989

El för drift och belysning

-27 108

-25 854

Vatten

-50 265

-54 492

Sophämtning

-36 406

-37 936

Vinterunderhåll

-29 823

-27 681

Summa

-161 085

-155 452

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkring

-19 133

-17 154

Grundutbud fiberansluten TV

-46 847

-48 810

Summa

-65 980

-65 964

Summa Total

-229 005

-222 229

Not 4 Övriga externa kostnader

Kommunal avgift

-31 560

-30 432

Förbrukningsinventarier

-2 330

-8 485

Revisionsarvoden

-8 950

-11 050

Förvaltnings arvode

-35 607

-34 144

Administrationskostnader

-1 741

-2 340

Trivselkostnader/Social aktivitet

-354

-1 279

Bankkostnader

-2 498

-1 875

Föreningsavgifter, ej avdragsgilla

-4 390

-4 390

-87 430

-93 995

Not 5 Personal

Arvoden styrelse

36 000

44 400

Sociala kostnader

10 708

13 166

Summa

46 708

57 566

Brf Viggby Kulle 1

Org.nr. 769611-1546

Not 6 Avskrivningar av materiella tillgångar	2017	2016
Avskrivningar på byggnader	-275 000	-275 000
Avskrivning installationer	-16 565	0
	<u>-291 565</u>	<u>-275 000</u>

Not 7 Resultat från finansiella poster

Skattefria ränteintäkter	0	-13
Räntekostnader	-185 110	-237 546
Kostnadsräntor skattekontot	-11	0
	<u>-185 121</u>	<u>-237 559</u>

Noter till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 700 000	41 700 000
Utgående anskaffningsvärden	<u>41 700 000</u>	<u>41 700 000</u>
Årets avskrivningar	-275 000	-275 000
Redovisat värde	<u>39 697 973</u>	<u>39 972 973</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	9 000 000	9 000 000
Byggnader	20 200 000	20 200 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Inköp, fiberintallation	165 646	0
Årets avskrivningar	-16 565	0
Redovisat värde	<u>149 081</u>	<u>0</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader

Förvaltningsarvode	8 731	8 586
Försäkring	8 078	7 825
Upplupen hyra	2 400	0
	<u>19 209</u>	<u>16 411</u>

Brf Viggby Kulle 1

Org.nr. 769611-1546

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenr	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Stadshypotek	975780	1,200%	2019-09-30	4 106 025	41 580
Stadshypotek	889501	1,120%	2018-09-30	4 054 179	41 476
Stadshypotek	50482	1,580%	2022-09-30	4 500 000	
Stadshypotek	929448	1,250%	2018-03-07	550 000	
				<hr/> 13 210 204	83 056
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					13 127 148
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					12 794 924

Not 12 Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter

2017-12-31

2016-12-31

Förutbetalda avgifter/hyror	81 755	82 105
Vinterunderhåll	7 625	0
Avräkning Skanska	139 050	139 050
Revisionsarvode	9 000	8 800
	<hr/> 237 430	<hr/> 229 955

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	14 600 000	14 600 000
------------------------	------------	------------

Not 14 Eventualförpliktelser

inga

inga

Not 15 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Brf Viggby Kulle 1

Org.nr. 769611-1546

Täby 2018-03-

Irene Klee

Linda Neffler

Urban Holenweg

Maria Övergaard

Charlotte Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den mars 2018

Dick Ohlsson
Godkänd revisor