

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Viggby Kulle 1

Org.nr. 769611-1546

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

| 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 2019-01-01 - 2019-12-31

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 stadgar var senast registrerade hos Bolagsverket 2015-08-25.

Uppdaterade stadgar registrerades 2019-09-03.

Fastighet och lägenhetsförvaltning

Föreningens fastighet, Handlaren 2, byggdes 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 inkomstkattelagen.(1999:1229)

Föreningens säte: Täby kommun

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma den 11 juni 2019 bestått av:

Ledamöter

Sandra Sjölin, ordförande

Maria Övergaard

Charlotte Ericsson

Martin Sköld

Roger Wineström

Suppleanter

Agneta White

Yvonne Kjellstrand

Revisor

Dick Ohlsson

Revisor suppleant

Simon Dahlqvist

Valberedning

Dennis Greus

Brf Viggby Kulle 1

Org.nr. 769611-1546

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har fem överlåtelser ägt rum.

Energideklaration är genomförd under året och radonmätning pågår.

Bullerplanket är utbytt och målning av samtliga fasader är gjort under året.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Canseko i Danderyd. Lägenhetsförteckningen hanteras av Canseko.

Fastighetskötseln har skötts genom självförvaltning och genom att köpa vissa tjänster av Crafttech

(parkeringsplatserna plogas och sandas under vintern).

Trädgårdsskötseln har skötts av medlemmarna till en summa av 6 000 kr (30 timmar à 200 kr/ timme).

Summan för styrelsearvoden är höjd enligt stämmobeslut till 54 000 kr per år.

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

Försäkring

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättningen till fonden för yttre underhåll skall göras med 300 000 kr per år.

Som grund för detta ligger den underhållsplan som upprättats under 2018.

Fastighetsavgift

2019 uppgick den kommunala avgiften till 1 377 kr / lgh vilket innebär en kostnad för föreningen på

$1\,377 \times 24 = 33\,048$ kr

Bostadsrättsföreningar är befriade från inkomstbeskatning.

Årsavgifter

Under 2020 planerar styrelsen att se över avgifterna och eventuellt genomföra en höjning. Detta för att bygga en buffert inför framtida underhåll.

Medlemsinformation

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

Brf Viggby Kulle 1

Org.nr. 769611-1546

Flerårsöversikt

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 1 066 984 | 1 076 754 | 1 071 236 | 1 070 964 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 274 420 | -111 063 | 231 407 | 184 641 |
| Soliditet (%) | 66,41 | 66,77 | 67,23 | 66,96 |
| Årsavgifter per m2 boyta | 646 | 646 | 646 | 646 |
| Lån per m2 boyta | 8 526 | 8 553 | 8600 | 8654 |
| Räntor per m2 boyta | 125 | 115 | 121 | 155 |
| Operativt resultat | -999 420 | 177 492 | 522 972 | 459 641 |
| 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 | 571 794 | 940 918 | -111 063 | 27 601 649 |
| Vinstdisposition | | | -111 063 | 111 063 | |
| Avsättning fond yttre underhåll | | 300 000 | -300 000 | | |
| Årets resultat | | | | -1 274 420 | -1 274 420 |
| Belopp vid årets utgång | 26 200 000 | 871 794 | 529 855 | -1 274 420 | 26 327 229 |

Resultatdisposition

| | |
|----------------------|------------|
| Medel att disponera: | |
| Balanserat resultat | 529 855 |
| Årets resultat | -1 274 420 |
| | <hr/> |
| | -744 565 |

| | |
|--|----------|
| Förslag till disposition: | |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 300 000 |
| Årets nyttjande av fond yttre underhåll | -571 794 |
| Balanseras i ny räkning | -472 771 |
| | <hr/> |
| | -744 565 |

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

| | Not | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 066 984 | 1 076 754 |
| Övriga rörelseintäkter | | 300 | 759 |
| Summa rörelseintäkter | | <u>1 067 284</u> | <u>1 077 513</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 788 540 | -528 848 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -130 504 | -125 592 |
| Personalkostnader | 5 | -77 494 | -57 883 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6 | -291 565 | -291 565 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-2 288 103</u> | <u>-1 003 888</u> |
| Rörelseresultat | | -1 220 819 | 73 625 |
| Finansiella poster | | | |
| Nedskrivningar av fordringar hos annat företag | | 139 050 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -192 651 | -184 688 |
| Summa finansiella poster | | <u>-53 601</u> | <u>-184 688</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 274 420 | -111 063 |
| Resultat före skatt | | -1 274 420 | -111 063 |
| Årets resultat | | <u>-1 274 420</u> | <u>-111 063</u> |

Brf Viggby Kulle 1

Org.nr. 769611-1546

| BALANSRÄKNING | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | Not | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 39 147 973 | 39 422 973 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 9 | <u>115 951</u> | <u>132 516</u> |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 39 263 924 | 39 555 489 |
| Summa anläggningstillgångar | | 39 263 924 | 39 555 489 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 1 384 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | <u>18 145</u> | <u>20 340</u> |
| Summa kortfristiga fordringar | | 19 529 | 20 340 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | <u>355 160</u> | <u>1 760 437</u> |
| Summa kassa och bank | | 355 160 | 1 760 437 |
| Summa omsättningstillgångar | | 374 689 | 1 780 777 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 39 638 613 | 41 336 266 |

Brf Viggby Kulle 1

Org.nr. 769611-1546

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Eget kapital | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 26 200 000 | 26 200 000 |
| Fond för yttre underhåll | 871 794 | 571 794 |
| Summa bundet eget kapital | 27 071 794 | 26 771 794 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserat resultat | 529 855 | 940 918 |
| Årets resultat | -1 274 420 | -111 063 |
| Summa fritt eget kapital | -744 565 | 829 855 |
| Summa eget kapital | 26 327 229 | 27 601 649 |
| Långfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11 13 054 357 | 13 095 937 |
| Summa långfristiga skulder | 13 054 357 | 13 095 937 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11 41 580 | 41 580 |
| Leverantörsskulder | 36 690 | 350 636 |
| Skatteskulder | 1 225 | 15 785 |
| Övriga skulder | 0 | 230 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 177 532 | 230 449 |
| Summa kortfristiga skulder | 257 027 | 638 680 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 39 638 613 | 41 336 266 |

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 | 2019 | 2018 |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Årsavgifter bostäder | 992 256 | 992 256 |
| Hysesintäkter p-platser | 73 591 | 81 087 |
| Öresutjämning | 300 | 759 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 1 137 | 3 411 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 1 067 284 | 1 077 513 |

Brf Viggby Kulle 1

Org.nr. 769611-1546

| Not 3 Driftskostnader | 2019 | 2018 |
|---|-------------------|-----------------|
| Reparationer | | |
| Installationer och reparationer | -2 063 | -269 195 |
| Underhåll enligt plan | -1 509 751 | -0 |
| Summa | -1 511 814 | -269 195 |
| Taxebundna kostnader och uppvärmning | | |
| Fastighetsskötsel/Underhåll | -48 760 | -30 000 |
| Trädgårdsskötsel | -4 872 | -14 135 |
| El för drift och belysning | -31 227 | -29 601 |
| Vatten | -51 634 | -50 300 |
| Sophämtning | -37 683 | -36 430 |
| Vinterunderhåll | -38 201 | -32 566 |
| Summa | -212 377 | -193 032 |
| Övriga driftskostnader | | 2018 |
| Fastighetsförsäkring | -21 101 | -19 838 |
| Kabel TV | -43 248 | -46 783 |
| Summa | -64 349 | -66 621 |
| Summa Total | -1 788 540 | -528 848 |
| Not 4 Övriga externa kostnader | 2019 | 2018 |
| Kommunal avgift | -33 048 | -32 088 |
| Förbrukningsinventarier | -14 588 | -5 054 |
| Revisionsarvoden | -11 000 | -8 750 |
| Förvaltnings arvode | -35 865 | -34 924 |
| Administrationskostnader | -6 132 | -9 679 |
| Trivselkostnader/Social aktivitet | -1 607 | 0 |
| Bankkostnader | -2 454 | -2 137 |
| Föreningsavgifter, ej avdragsgilla | -4 560 | -4 480 |
| Konsultarvoden | -21 250 | -28 480 |
| | -130 504 | -125 592 |
| Not 5 Personal | 2019 | 2018 |
| Arvoden styrelse | -54 000 | -36 000 |
| Övriga ersättningar | -6 000 | -9 200 |
| Sociala kostnader | -17 494 | -12 683 |
| Summa | -77 494 | -57 883 |

Brf Viggby Kulle 1

Org.nr. 769611-1546

| Not 6 Avskrivningar av materiella tillgångar | 2019 | 2018 |
|---|-----------------|-----------------|
| 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

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Räntekostnader | -192 383 | -175 986 |
| Kostnadsräntor skattekotot | -148 | -284 |
| Dröjsmålsräntor (för leverantörsskulder) | -120 | -8 418 |
| | <u>-192 651</u> | <u>-184 688</u> |

Noter till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 41 700 000 | 41 700 000 |
| Utgående anskaffningsvärden | 41 700 000 | 41 700 000 |
| Ingående avskrivningar | -2 277 027 | -2 002 027 |
| Årets avskrivningar | -275 000 | -275 000 |
| Utgående avskrivningar | -2 552 027 | -2 277 027 |
| Redovisat värde | <u>39 147 973</u> | <u>39 422 973</u> |
| <i>Taxeringsvärden</i> | | |
| Mark | 12 600 000 | 9 000 000 |
| Byggnader | 23 800 000 | 20 200 000 |
| | <u>36 400 000</u> | <u>29 200 000</u> |

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 165 646 | 165 646 |
| Utgående anskaffningsvärden | 165 646 | 165 646 |
| Ingående avskrivningar | -33 130 | -16 565 |
| Årets avskrivningar | -16 565 | -16 565 |
| Utgående avskrivningar | -49 695 | -33 130 |
| Redovisat värde | <u>115 951</u> | <u>132 516</u> |

Brf Viggby Kulle 1

Org.nr. 769611-1546

| Not 10Förutbetalda kostnader | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förvaltningsarvode | 9 073 | 8 929 |
| Försäkring | 9 072 | 8 401 |
| Upplupen hyra | 0 | 3 010 |
| | <u>18 145</u> | <u>20 340</u> |

Not 11Skulder till kreditinstitut

Långgivare

| | Lånenr | Ränta | Justeras | Kapitalskuld | Nästa års amortering |
|--------------|---------------|--------------|-----------------|---------------------|---------------------------------|
| Stadshypotek | 210672 | 0,900% | 2024-09-30 | 4 022 865 | 41 580 |
| Stadshypotek | 121044 | 1,660% | 2023-09-30 | 4 023 072 | 0 |
| Stadshypotek | 50482 | 1,580% | 2022-09-30 | 4 500 000 | 0 |
| Stadshypotek | 929448 | 1,500% | 2020-03-09 | 550 000 | 0 |
| | | | | <u>13 095 937</u> | <u>41 580</u> |

Långfristiga skulder exklusive
kortfristig del

13 054 357

Om 5 år beräknas nuvarande
skulder till kreditinstitut uppgå till

12 888 037

| Not 12Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda avgifter/hyror | 88 788 | 82 399 |
| Avräkning Skanska | 0 | 139 050 |
| Revisionsarvode | 11 250 | 9 000 |
| Upplupna arvoden | 60 000 | 0 |
| Beräknade upplupna sociala avgifter | 17 494 | -0 |
| | <u>177 532</u> | <u>230 449</u> |

Övriga noter

Not 13

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fr o m 2020-01-01 har föreningen en ny ekonomisk förvaltare, Fastum AB.

| Not 14Ställda säkerheter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 15 600 000 | 15 600 000 |

Not 15Definition av nyckeltal

Soliditet = Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Operativt resultat = Faktiskt resultat exklusive avskrivning

Brf Viggby Kulle 1

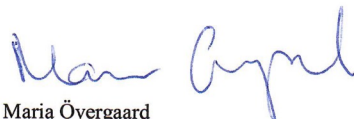
Org.nr. 769611-1546

UNDERSKRIFTER

Täby 2020 - 03-31



Sandra Sjölin



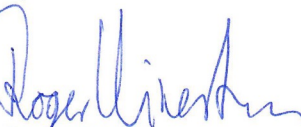
Maria Övergaard



Charlotte Eriksson

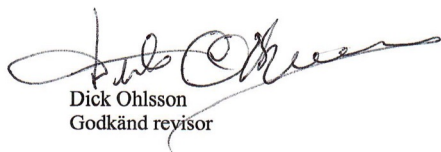


Martin Sköld



Roger Wineström

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/4 -2020



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 2019. 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 2020-04-14



/Dick Ohlsson

Revisor