



Kallelse till föreningsstämma i BRF Viggeby

Tid: 25 MAJ, 2014 klockan 16.00
Plats: Samlingslokalen vid tvättstugan

Dagordning

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan om stämмоoförändens val av protokollförande.
5. Val av justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst.
7. Fastsällande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens förvaltningsberättelse.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut av resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsemedlemmarna.
13. Fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Eventuella motioner.
Från styrelsen: Bygga ett nytt förråd till föreningen vid bollplan.
18. Stämmans avslutande.

Styrelsen för BRF Viggeby 2013

2014-05-10

Årsredovisning

för

Brf Viggeby

716419-6649

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Viggeby, Sigtuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013. Siffror inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 fastighet

Föreningen förvärvade 1986-05-28 fastigheten Rosersberg 2:9 i Sigtuna kommun.

Föreningens fastighet består av 12 st bostadshus med totalt 48 st bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök

10 st 2 rum och kök

10 st 3 rum och kök

16 st 4 rum och kök

4 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 3 800 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 34 630 000 kr varav markvärdet motsvarar 9 104 000 kr och byggnadsvärdet 25 526 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If skadeförsäkring. Föreningen har även ett kollektivt bostadsrättstillägg tecknat hos If skadeförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Enligt föreningens stadgar skall avsättning till yttre fastighetsunderhåll ske med minst 0,3 % av byggnadskostnaden, eller 89 tkr, för föreningens hus varje räkenskapsår. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

Styrelsen anlidade år 2006, via Fastum UBC, en byggnadsteknisk entreprenör för upprättande av en underhållsplan med en planeringshorisont på 30 år. För att även beakta underhållskostnader som förväntas inträffa efter 30 år, har en beräkning även gjorts av den s.k. eviga underhållskostnaden. Den eviga underhållskostnaden förväntas motsvara den genomsnittliga årskostnaden för föreningens yttre underhåll. Denna uppgår för den uthyrningsbara arean (UBA), i 2010 års kostnadsnivå, till 64,01 kr per kvadratmeter och år eller totalt 243 tkr per år.

För att finansiera förväntade framtida underhåll samt fördela underhållskostnaderna över åren på ett rättvist sätt på samtliga boende, rekommenderar styrelsen att årligen avsätta medel till fond för yttre underhåll motsvarande den 30-åriga underhållskostnaden som är 53,30 kr per kvadratmeter och år UBA eller totalt 203 tkr per år. Det bör observeras att stambyten och omdragning av el (VA och EL) inte ingår i underhållsplanen. Dessa åtgärder betraktas som en investeringsåtgärd vars årliga kostnader skall täckas av den avskrivning som görs för fastigheten. Ett stambyte kan förväntas behöva genomföras ca år 2037.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har ett avtal tecknat med Sigtunahem om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel av gemensamhetsanläggningen. Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastum UBC Förvaltning AB. Ett arrendeavtal finns tecknat med Statens Fastighetsverk. Föreningen arrenderar därmed ca 900 kvm skogsmark från SFV fr.o.m. år 2008 och tre år framåt. Arrendeområdet gäller baksida på hus Drv.19-25, 27-33,43-49,75-81 samt 83-89.

Föreningsfrågor

Föreningen har 62 (63) medlemmar fördelade på 48 bostadsrätter.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 6 (5) överlåtelser skett.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamheten under räkenskapsåret

Förutom sedvanlig vår- och höststädning har föreningen genomfört rensning av takrännor. Under året genomfördes också reparation av badrum/toaletter som vid besiktning av tjänsteföretaget Humindus uppvisat fuktskador.

Årets resultat visar ett underskott på 707 296:-, vilket kan härröras till kostnader för reparation badrum/toaletter. Samtidigt har föreningen amorterat 700 000:- under året.

Nyckeltal

	2013	2012	2011	2010	2009
Genomsnittlig skuldränta %	3,46	3,64	4,34	4,59	4,57
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	6 611	6 795	5 588	5 709	5 931
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	72,55	76,53	62,92	64,29	81,51
Fastighetens belåningsgrad %	80,30	79,46	78,84	80,69	83,01
Genomsnittlig årsavgift, kr/kvm	803	803	803	779	779

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	3 892 917
årets förlust	- 707 296
	3 185 621

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	203 000
i ny räkning överföres	2 982 621
	3 185 621

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



Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		3 050 314	3 050 400
Hysesintäkter	1	222 140	223 490
Övriga rörelseintäkter		301	4
Summa nettoomsättning		3 272 755	3 273 894
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-1 641 301	-20 296
Driftskostnader	3	-1 096 862	-912 027
Administrationskostnader	4	-106 628	-108 580
Styrelsearvoden	5	-40 138	-72 845
Fastighetsskatt		-66 380	-76 960
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 951 309	-1 190 708
Avskrivning byggnad		-296 710	-296 710
Summa avskrivningar		-296 710	-296 710
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		24 736	1 786 476
Resultat från aktier och andelar	6	39 900	0
Ränteintäkter		109 687	20 077
Räntekostnader och liknande resultatposter		-881 619	-856 521
Summa kapitalnetto		-732 032	-836 444
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-707 296	950 032
ÅRETS RESULTAT		-707 296	950 032

17

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	7	25 296 655	25 593 365
Mark		201 400	201 400
Summa materiella anläggningstillgångar		25 498 055	25 794 765
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	6	39 900	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 900	0
Summa anläggningstillgångar		25 537 955	25 794 765
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	59
Övriga fordringar		23 493	21 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	149 141	111 567
Avräkningskonto förvaltare		1 148 924	1 130 765
Summa kortfristiga fordringar		1 321 558	1 264 257
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		4 428 084	5 438 097
Summa kassa och bank		4 428 084	5 438 097
Summa omsättningstillgångar		5 749 642	6 702 354
SUMMA TILLGÅNGAR		31 287 597	32 497 119

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		912 000	912 000
Fond för yttre underhåll		1 129 064	926 064
Summa bundet eget kapital		2 041 064	1 838 064
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		3 892 917	3 145 884
Årets resultat		-707 296	950 032
Summa fritt eget kapital		3 185 621	4 095 916
Summa eget kapital		5 226 685	5 933 980
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	24 422 785	25 122 785
Summa långfristiga skulder		24 422 785	25 122 785
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	700 000	700 000
Leverantörsskulder		245 518	177 096
Skatteskulder		0	2 325
Övriga skulder		0	14 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	692 609	546 706
Summa kortfristiga skulder		1 638 127	1 440 354
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 287 597	32 497 119
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		29 841 000	29 841 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

My

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 17 418 156 kr.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Byggnader skrivs av med 1% per år.

Noter

1 Hyresintäkter	2013	2012
Hyra garage/carport	118 440	117 140
Hyra parkering	109 700	109 200
Hyresbortfall, garage ej moms	0	-400
Hyresbortfall, p-plats ej moms	-6 000	-2 450
	222 140	223 490

14

2 Reparationer och underhåll

	2013	2012
Löpande reparationer	1 641 301	14 731
Reparation VA	0	5 565
	1 641 301	20 296

3 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel	48 000	0
Städdagar	4 654	1 377
Snöröjning/sandning	4 950	10 519
Övr obl. besiktn./kontroller	0	1 750
Gemensamhetsanläggning 1	49 000	96 583
El	246 715	253 762
Uppvärmning	288 539	281 689
Vatten	93 469	74 223
Sophämtning	127 367	88 766
Fastighetsförsäkring	65 374	52 029
Självrisker	83 000	0
Arrendeavgifter	9 635	0
Kabel-TV/Bredband	65 699	47 844
Förbrukningsinventarier	8 316	3 000
Förbrukningsmaterial	2 144	176
Drivmedel för egna mask/fordon	0	309
	1 096 862	912 027

Mr

4 Administrationskostnader	2013	2012
Kreditupplysning	250	0
Inkasso- och KFM-avgifter	1 578	0
Kontorsmaterial	0	2 252
Telefon & porto	6 135	5 812
Revisionsarvode	17 625	18 250
Årsredovisning tryck	1 381	1 145
Föreningsstämma/medlemsmöten	0	5 100
Arvode ekonomisk förvaltning	66 563	62 000
Ekonomisk förvaltning, uppdrag utöver avtal	5 196	1 875
Avgifter Bolagsverket	900	900
Uppdatering av underhållsplan	3 500	2 532
Upprättande av energidekl	0	5 688
Föreningsavgifter	1 500	1 400
Bankkostnader	2 000	1 125
Rest/förseningsavg, ej avdrag	0	500
Öresutjämning	0	1
	106 628	108 580

5 Styrelsearvoden	2013	2012
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	30 800	54 045
Arvoden, löner och andra ersättningar till övriga anställda	0	726
Övriga sociala kostnader	9 338	18 074
	40 138	72 845

6 Aktier

Namn	Antal	Anskaffn.- värde	Bokfört värde
Fastum UBC Förvaltning AB Org.nummer 556730-0883	21	39 900	39 900
		39 900	

7 Byggnad	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	29 671 029	29 671 029
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 671 029	29 671 029
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-4 077 664	-3 780 954
Årets avskrivningar	-296 710	-296 710
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 374 374	-4 077 664
Utgående redovisat värde	25 296 655	25 593 365
Taxeringsvärden byggnader	25 526 000	24 583 000
Taxeringsvärden mark	9 104 000	9 161 000
	34 630 000	33 744 000

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsförsäkring, jan-dec	102 305	65 374
Kabel-tv, jan-mars	16 782	16 423
Ekonomisk förvaltning, jan-mars	20 425	20 135
Markarrende, jan-dec	9 629	9 635
	149 141	111 567

9 Eget kapital	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	912 000	926 064	3 145 885	950 032
Disposition av föregående års resultat:		203 000	747 032	-950 032
Årets resultat				-707 296
Belopp vid årets utgång	912 000	1 129 064	3 892 917	-707 296

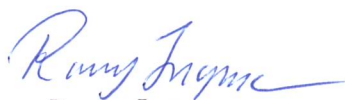
10 Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
SBAB ränta 2,72%, ffd	4 784 570	4 984 570
SBAB ränta 3,34%, ffd 140604	8 528 215	8 588 215
SBAB ränta 4,56%, ffd 140409	7 050 000	7 250 000
SBAB ränta 2,72%, ffd 150113	4 760 000	5 000 000
Avgår kortfristig del	-700 000	-700 000
	24 422 785	25 122 785

M


11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Uppvärmning	93 225	26 963
Vatten	21 728	0
El	124 122	77 054
Fastighetsskötsel, städning och drift Sigtunahem	97 000	96 583
Snöröjning	0	7 425
Beräknat revisionsarvode	17 000	16 000
Upplupna utgiftsräntor	84 390	80 425
Förskottsbetalda årsavgifter/hyror	255 146	242 256
Öresavrundning	-2	0
	692 609	546 706

Rosersberg 2014 - 01 - 25 .


Ronny Ingman


Lena Almström

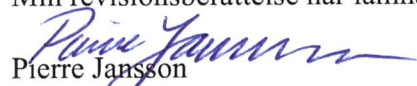

Daniel Bergman


Tord Lundqvist


Maret Johannesson Rinne

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2014-05-08.


Pierre Jansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Viggeby
Org.nr. 716419-6649

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Viggeby för år 2013-01-01 – 2013-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Viggeby för år 2013-01-01 – 2013-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2014-05-08



Pierre Jansson
Auktoriserad revisor