

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Viggbyholmsterrassen

Org.nr. 769625-5244

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	12

Brf Viggbyholmsterrassen

Org.nr. 769625-5244

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Viggbyholmsterrassen i Täby, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Fastighet

Viggbyholm 48:5

Värtavägen 84

183 60 Täby

Styrelse

Styrelse under perioden 2019-01-01 - 2019-05-30

- Fredrik Lindström, Ordförande
- Anna Undin, Sekreterare
- Christoffer Bydén, Kassör
- Linda Åkvist, Ledamot
- Erika Adin, Ledamot

Styrelse under perioden 2019-06-01 - 2019-12-31

- Fredrik Lindström, Ordförande
- Linda Åkvist, Sekreterare
- Marcus Gunderyd, Kassör
- Erik Höglund, Ledamot
- Erika Adin, Ledamot

Möten

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda styrelsemöten.

Föreningen har i enlighet med föreningens stadgar, en ordinarie stämma i maj.

Revisorer

Tomas Randér Ordinarie revisor, auktoriserad.

Valberedning

Styrelsen utser denna vid behov inför årsstämma.

Fastigheten

Fastigheten består av ett (1) bostadshus. Den sammanlagda lägenhetsytan är fördelat på 13 bostadsrätter. De 13 lägenheterna är fördelade på 1 st trapphus. Boarean är 795 m².

Föreningens lokaler

Föreningen har inga lokaler för uthyrning men en lägenhet nyttjar del av lägenhet till bolag.

Brf Viggbyholmsterrassen

Org.nr. 769625-5244

Medlemslokaler

Källaren är behov av ytterligare aktiviteter som säkring av dagvattenbrunnen. Översyn av dörrar är utförd och lås är bytt till undercentral under 2019. Det gamla soputrymmet har tidigare disponerats av diverse cyklar men är nu omdisponerats till förråd för trädgårdsmöbler. Förrådet mot trädgården disponeras för diverse trädgårdsredskap, gräsklippare, stegar m.m. Byte till större dubbeldörr har utförts 2019 så att åkgräsklippare och snöslunga kan köras in. Även ett nytt större tak är påbyggt för att skydda en ny cykelparkering. Enskilda medlemmar som nyttjargemensamma förrådsutrymmen för egna verktyg och redskap gör dessa tillgängliga för alla. Dock skall dessa nyttjas aktsamt.

Förråd

Källarförråden har under 2019 märkts med lägenhetsnummer.

Garageplatser

Föreningen har 9 parkeringsplatser som är skyltade med privat parkering. Kölista för Parkeringsplatser finns och har 1 lägenhet i kö. Kölistan hanteras av styrelsen. Avgiften för parkering är 350 kr per månad och belastar respektive lägenhetsinnehavare separat som tillkommande avgift på hyresavin.

Sophämtning

Förningen har ett kärl för matavfall samt två sopkärl om 160 l som töms varje torsdag, dessa är placerade på avsedd plats mot Värtavägen på kommunens begäran. Papperspåsar för matavfall tillhandhålls från kommun och förvaras i tvättstugan.

Utöver detta finns ett kärl för papper dock ej wellpapp. Respektive medlem ansvarar själv för bortförstel av grovsopor, wellpapp m.m.

Trädgård

Under 2019 har pergolan beskurits samt att pallkragar placerats så att medlemmarna kan nyttja dessa. I övrigt disponerar föreningen även över en utegrupp med tillhörande stolar samt att en vattenutkastare finns placerad vid källartrappan för bevattning.

Tv och kommunikation

Styrelsen har för avsikt att koppla in fiber för tv och bredband och det har tidigare varit uppskjutet tills fasad och takrenovering är utförda, dock har Transit stängt ner basutbudet och därför har beslut, att installera fiber till samtliga lägenheter, tagits. Offert är godkänd från Telia och tidplan för fiberinstallation är våren 2020. Tillsvidare kan föreningens medlemmar nyttja telenätet för bredband och tv, alternativt mobil data.

Försäkringar

Föreningens fastighet är försäkrad i länsförsäkringar.

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

Företagets säte: Täby kommun

Brf Viggbyholmsterrassen

Org.nr. 769625-5244

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsfrågor

Ordinarie årsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

Stämman beslöt att med godkännande lägga årsredovisningen och revisionsberättelsen till handlingarna, att fastställa de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna samt att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2018 års förvaltning.

Ekonomi

Månadsavgifter och hyror

Hyran har varit oförändrad under 2019 och styrelsen föreslår att befintlig nivå kvarstår 2020. Detta för att säkra det ekonomiska resultatet och stärka föreningen kassa för framtida reparationer och ev kostnader.

Investeringar

Tidigare inspektioner av föreningens avloppsstammar har resulterat i att styrelsen beslutat att ingen ytterligare åtgärd behöver göras i form av stambyte eller reling.

Radonsanering med installation av ventilation och fläkt för källarlägenheterna har tidigare utförts efter provtagning och förhöjda värden. Dock kvarstod under 2019 ytterligare åtgärd för lgh 1002 med ytterligare ventilation mot norra fastighetsgränsen, vilket utfördes under 2019. Det kvarstår dock ny mätning av värdet i denna lägenhet vilket är planerat till våren 2020.

Förhöjt värde påträffades tidigare också för lgh 1202, dock förmodligen p.g.a. felplacerade mätpuckar, ny mätning genomfördes och visade ett resultat under gränsvärdet, ingen ytterligare åtgärd behövs.

Ytterligare investeringar i fastigheten behöver göras för att säkra den framtida förvaltningen av fastigheten tillika som att skydda mot skador. Dessa investeringar föreslås att finansieras av förlikningsbeloppet från tidigare frist och bör prioriterats enligt följande.

Tak, fönster och fasad.

Utöver dessa investeringar ser styrelsen ett behov av mindre investeringar såsom uppfräschning av fastighetens tomt.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 15 medlemmar.

Vid årets slut 14 medlemmar.

4 utträden och 3 inträden har skett under året.

Brf Viggbyholmsterrassen
Org.nr. 769625-5244

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	703 700	702 930	699 329	700 075
Resultat efter finansiella poster	73 213	38 540	133 673	804 126
Soliditet (%)	69	69	69	68
Årsavgift/m2 boarea (795 m2)	841	841	841	838
Belåning/m2 boarea (795 m2)	9662	9 818	9 948	10 070
Kostnadsräntor/ m2 boarea (795 m2)	147	151	196	222
Operativt resultat	213 713	179 040	274 173	944 625

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond f yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 720 000	4 015 000	203 942	-182 195	38 540
Resultatdisposition:				38 540	-38 540
Avsättning till fond			38 540	-38 540	
Årets resultat					73 213
Belopp vid årets utgång	13 720 000	4 015 000	242 482	-182 195	73 213

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-182 195
Årets resultat	73 213
	<u>-108 982</u>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond f yttre underhåll	73 213
Balanseras i ny räkning	-182 195
	<u>-108 982</u>

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

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	703 700	702 930
Övriga rörelseintäkter		120	390
Summa rörelseintäkter		<u>703 820</u>	<u>703 320</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-308 061	-330 510
Övriga externa kostnader	4	-64 917	-73 690
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-140 500	-140 500
Summa rörelsekostnader		<u>-513 478</u>	<u>-544 700</u>
Rörelseresultat		190 342	158 620
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	93
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 129	-120 173
Summa finansiella poster		<u>-117 129</u>	<u>-120 080</u>
Resultat efter finansiella poster		73 213	38 540
Resultat före skatt		73 213	38 540
Årets resultat		<u>73 213</u>	<u>38 540</u>

BALANSRÄKNING		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	<u>24 179 925</u>	<u>24 320 425</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>24 179 925</u>	<u>24 320 425</u>
Summa anläggningstillgångar		24 179 925	24 320 425
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		20 777	20 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>29 251</u>	<u>28 612</u>
Summa kortfristiga fordringar		<u>50 028</u>	<u>49 586</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 414 697</u>	<u>1 367 965</u>
Summa kassa och bank		<u>1 414 697</u>	<u>1 367 965</u>
Summa omsättningstillgångar		1 464 725	1 417 551
SUMMA TILLGÅNGAR		25 644 650	25 737 976

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	17 735 000	17 735 000
Fond för yttre underhåll	242 482	203 942
Summa bundet eget kapital	17 977 482	17 938 942

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-182 195	-182 195
Årets resultat	73 213	38 540
Summa fritt eget kapital	-108 982	-143 655

Summa eget kapital	17 868 500	17 795 287
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	7 550 210	7 703 025
Summa långfristiga skulder		7 550 210	7 703 025

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	131 320	102 660
Leverantörsskulder	35 393	64 127
Övriga skulder	7 500	350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 727	72 527
Summa kortfristiga skulder	225 940	239 664

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 644 650	25 737 976
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

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

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
Årsavgifter Brf	668 280	668 280
P-platser	35 420	34 650
Övriga rörelseintäkter	120	390
	<u>703 820</u>	<u>703 320</u>

Not 3 Driftkostnader

Fastighetsskötsel/övrigt underhåll	-59 355	-121 048
Städning	-24 945	-9 267
Trädgårdsskötsel	-0	-20 200
Reparationer	-25 163	-813
El	-142 728	-120 763
Vatten	-17 424	-16 554
Sophämtning	-18 804	-19 047
Fastighetsförsäkring	-19 642	-22 818
	<u>-308 061</u>	<u>-330 510</u>

Brf Viggbyholmsterrassen
Org.nr. 769625-5244

Not 4 Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsinventarier och material	-14 152	-14 980
Bredband	-985	-2 364
Självrisker	-0	-4 000
Revisionsarvoden	-12 500	-15 000
Förvaltningsarvode	-29 436	-28 784
Administrationskostnader	-7 844	-8 562
	<u>-64 917</u>	<u>-73 690</u>

Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 163 495	25 163 495
Utgående anskaffningsvärden	25 163 495	25 163 495
Ingående avskrivningar	-843 070	-702 570
Årets avskrivningar	-140 500	-140 500
Utgående avskrivningar	-983 570	-843 070
Redovisat värde	24 179 925	24 320 425
Bokfört värde för mark ingår med 8 300 000 kr.		
Taxeringsvärden		
Mark	6 600 000	4 970 000
Byggnader	14 400 000	12 200 000
	21 000 000	17 170 000

Brf Viggbyholmsterrassen
Org.nr. 769625-5244

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenr	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Stadshypotek	076566	2,27%	2023-01-30	2 697 525	80 660
Stadshypotek	158057	1,18%	2022-01-30	2 844 505	28 660
Stadshypotek	245067	1,05%	2021-01-30	1 945 000	20 000
Stadshypotek	245066	1,05%	2021-01-30	194 500	2 000
				<hr/> 7 681 530	131 320

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 7 550 210

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 024 930

Övriga noter

Not 7 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	8 400 000	8 400 000

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet = Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Operativt resultat = Årets resultat exklusive avskrivning

Brf Viggbyholmsterrassen
Org.nr. 769625-5244

UNDERSKRIFTER

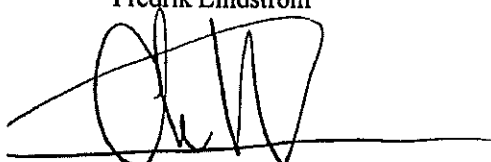
Täby 2020-05-11



Fredrik Lindström



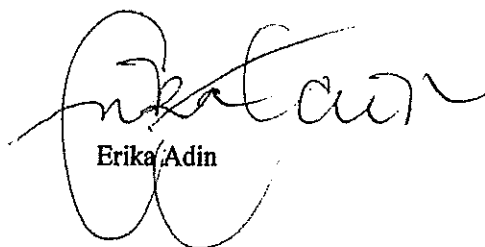
Marcus Gundryd



Erik Höglund

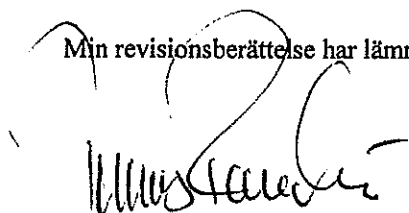


Linda Äkvist



Erika Adin

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 maj -2020



Tomas Randér
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Viggbyholmsterrassen
Org.nr 769625-5244

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Viggbyholmsterrassen för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Viggbyholmsterrassen för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby den 13 maj 2020



Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR