



Viggbygården

Stämmohandling 26 April 2018
Inklusive årsredovisning

2017



Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Viggbygården i Täby

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma i Futuraskolans matsal.

Torsdagen den 26 april 2018 kl.19.00

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om styrelseledarmöternas ansvarsfrihet
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra för-
troendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelsemedlemmar och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleanter
19. Val av revisor/-er och suppleanter
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av ombud till HSB Stockholms distriktsstämma
23. Av styrelse till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlem-
mar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
24. Stämman avslutas

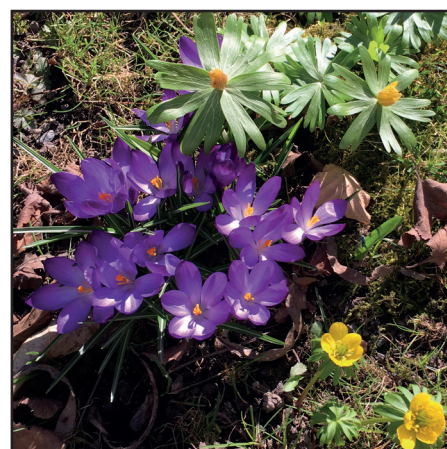
Allmän frågestund

Välkomna!

2018-04-09

INNEHÅLL

Kallelse till föreningsstämma	2
Innehållsförteckning	3
Förvaltningsberättelse	4-10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12-13
Kassaflödesanalys	14
Noter	15-23
Styrelsens underskrifter	23
Revisionsberättelse	24-25
Definitioner i årsredovisning	26-27
Sammandrag av ekonomi	28
Inriktningsmål	29
Närområdet	30
Information om styrelsens arbete	31-32
Personal	33
Styrelsen	34
Revisorer och valberedning	35
Fördelning vatten, el & värme	36
Fördelning drift och åldersfördelning	37
Historik	38
Karta	40



Fotograf: Camilla Henricsson Bajas

Fotograf - Porträtt: Nicklas Alexandersson

Layout: Daniel Thomasson - Henriksson



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Viggbygärdet i Täby org.nr. 716416-4373 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01–2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Viggbygärdet bebyggdes med hyresfastigheter under åren 1968-70. HSB Täby köpte området 1976 för ca 67 mkr och ombildade under 1977 området till bostadsrätter. Föreningen registrerades mars 1977 med en interimsstyrelse som verkade fram till maj 1979. Därefter överlämnades föreningen till de boende med egen vald styrelse.

Föreningen äger fastigheterna Byggmästaren 1, 2, 3, Muraren 1, Snickaren 1 och Viggbyholm 43:27. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 2016-03-15. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en sk. äkta bostadsrättsförening.

Fastigheterna har under året varit fullvärdesförsäkrade hos Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 2017-05-29.

Fastighetsuppgifter

Området består av sexkvarter/ fastigheter:

Kvarter	Adress	Areal kvm
Byggmästaren nr 1	Södervägen 38 - 50	13 353
Byggmästaren nr 2	Södervägen 24 - 36	11 930
Byggmästaren nr 3	Södervägen 10 - 22	11 218
Snickaren nr 1	Södervägen 62 - 74	12 593
Muraren nr 1	Flyghamnsvägen 18 - 28	8 466
Viggbyholm 43:27	Parkering mot Bergtorpsvägen	931
Totalt		58 491

Kommunal mark, enl. avtal t.o.m. år 2021, antal m²

- nyttjanderätt med underhållsansvar		15 800
- dispositionsrätt		8 600
	Totalt	24 400
	Summa totalt	82 891



Fastigheternas taxeringsvärde är uppdelade enligt

	Byggnad	Mark	Total	Antal enheter
Bostadsdel	343 000 000	266 000 000	609 000 000	513
Lokaldel	9 200 000	4 789 000	13 989 000	85
Taxeringsvärde	352 200 000	270 789 000	622 989 000	
Garageplatser				421
P-platser				193

Föreningens sex fastigheter är sammanförda till en taxeringsenhet och har för år 2017 haft ett taxeringsvärde på totalt 622 989 000 kronor.

Viggbygårdets 513 lägenheter varierar i storlek och yta enligt följande:

Antal	Storlek	Yta i kvm
9	1 rum och kokskåp	23
41	1 rum och kokvrå	35
18	1 rum och kök	47
82	2 rum och kokvrå	46,5 - 60
40	2 rum och kök + uthyrn. rum	87,5 - 89
117	3 rum och kök	80,5 - 100
181	4 rum och kök	101,5 - 110
13	5 rum och kök	121,5 - 140
12	6 rum och kök	147,5 - 151
513	Medellägenhetsyta	83,3

Bostäder	513	42 715 Kvm
Lokaler	85	1 775 Kvm
Garageplatser	421	
P-platser debiteringsbara och besöksplatser	193	
Mc-platser i garage	23	



Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen sker i egen regi. Föreningen har sju heltidsanställda och är medlem i Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation.

Förvaltare är Helena Appell och hennes medhjälpare administrativt är Camilla Henricsson Bajas och Daniel Thomasson som är ansvarig för receptionen, Carin Svensson gick i pension 2017-11-04. Anders Åkerman och Mikael Hedsén sköter drift och reparationer av fastigheterna. Kent Jansson är ansvarig för den yttre skötseln. Sommartid används säsongsanställd personal för hjälp med trädgårds-skötsel.

Föreningen har haft avtal med nedanstående företag.

Leverantör	Avtalstyp
TryggaHiss AB	Driftavtal hissar
Crawford-Assa Abloy AB	Garageportar
Ownit	Bredband
Com Hem	Kabel TV
Fortum	Fjärrvärme
Fortum	El
Roslagsvatten	Vatten
Indoor Professional AB	Städning
Folksam	Försäkringar

Föreningsstämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-04-27. På stämman deltog 172 personer varav 120 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året har varit

Ordförande Peter Ludwig

Vice ordförande Claes Reimegård

Sekreterare Rolf Odenheim

Ledamot Ingrid Söderqvist

Ledamot Kurt Bergström

Ledamot Hans Lindholm

Ledamot Per-Erik Sirén

Ledamot HSB Stockholm Jonas Andreasson

Förenings firma har tecknats av Peter Ludwig, Claes Reimegård, Rolf Odenheim och Kurt Bergström, två i föreningen.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden

Revisor

Vid föreningsstämman valdes Eva Anger som ordinarie föreningsvald revisor och Ulla Borgmark som suppleant. Föreningen har dessutom en extern revisor från BoRevision utsedd av HSB:s Riksförbund.

HSB representanter

Föreningen har haft sju (7) st ombud i HSB Stockholm, Distrikt Nordost.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Inger Callemo sammankallande, Bengt-Göran Larsson, Ingallil Bylund och Martin Runefelt.

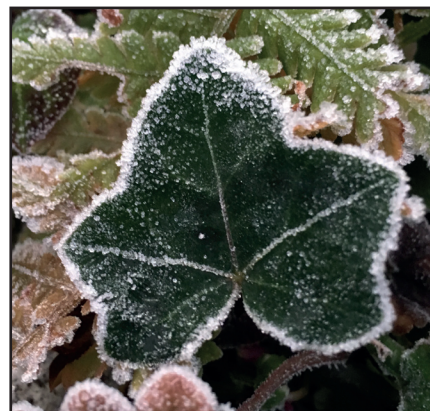
Väsentliga händelser under och efter räkenskapens utgång

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 29 maj 2017. Vid besiktningen konstaterades att de brister som visades ligger i underhållsplanen och kommer att åtgärdas enligt plan.

Underhåll och investeringar

Under året har större underhåll och investeringar utförts enligt nedan

Byte av tätskikt på tak Södervägen 38-74 Renoveringen fortsätter 2018 med Södervägen 10-36	3 205 tkr
Isolering av tak	666 tkr
Renovering av källare	806 tkr
Renovering av grovsopshuset	186 tkr
Asfaltering av parkering på Södervägen	1 136 tkr
Varmvatten cirkulation	4108 tkr
Totalt	10 107 tkr



Föreningen arbetar med en 10-årig underhåll/investeringsplan. Nedanstående tabell redovisar större planerade åtgärder enligt föreningens plan. Utgifter för de totala åtgärderna bedöms bli högre.

Byggnadsdel	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Tak	2 600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fasad	400	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	0	0	0	0	0
Stammar	250	250	250	250	250	0	0	20 000	20 000	20 000	20 000
Värme regler	2850	0	600	0	0	250	0	0	0	0	0
EI	450	0	200	200	200	200	200	0	0	0	0
Fönster dörrar	0	450	450	450	800	450	450	0	0	1 200	1200
Hissar	250	1000	0	0	0	0	0	600	0	0	0
Tvättstugor	300	200	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Garage	100	0	0	0	750	100	0	750	750	0	0
Övrigt	700	750	650	1750	500	1500	1650	1 000	1700	1 200	1200
Totalt	7 900	14 650	14 250	14 750	14 600	14 600	2 400	22 450	22 550	22 500	22 500
Varav investeringar	2 600	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	0	20 000	20 000	20 000	20 000

Redovisas i tkr.

Medlemsinformation

Under året har 41 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 693 i föreningen. Handläggningen av överlåtelser sköts av förvaltningskontoret. Överlåtelse av lägenhet till juridisk person medges inte. Överlåtelseavgift, som betalas av säljaren av bostadsrätt, har uttagits med 1 500 kr/överlåtelse. Med stöd av föreningens stadgar tas avgift ut vid registrering av pantförskrivning av bostadsrätt. Denna avgift var under året 500 kronor/pantförskrivning. Styrelsen har beviljat andrahandsuthyrning i 12 fall under året. Tillståndet tidsbegränsas till minst 3 månader och högst 1 år. Fr.o.m. maj 2017 har en administrativ avgift på 500 kr för andrahandsupplåtelse tas ut.

Antal överlåtelse under 5 år

År	Antal
2013	28
2014	54
2015	62
2016	39
2017	41



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

Resultat och ställning tkr	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	26 809	26 475	26 362	26 245	25 988
Rörelseresultat	743	2 384	1 974	2 907	1 629
Resultat efter finansiella poster	508	2 093	1 521	1 982	383
Soliditet %	41	39	37	35	32
Likviditet %	73	161	141	106	58
Balansomslutning	77 269	80 697	80 109	79 652	80 116
Fond yttre underhåll	7 198	7 400	7 400	5 500	5 100
Årsavgift kr/kvm	539	539	539	539	539
Långsiktigt lån kr/kvm	983	1 003	1 083	1 133	1 178

Soliditet= summan av eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder)

Likviditet=omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder.

Årsavgiften redovisas som genomsnittlig avgift

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes senast med 3% 2013-01-01. Avgifterna kommer höjas med 2-4% från och med 2019.

Förväntad framtida utveckling

Budgeten 2018 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 1 705 kr. varav 5 300 tkr utgör 2018 års behov av underhåll enligt uppdaterad underhållsplan. Fasaderna planeras att renoveras från år 2019 t.o.m. 2023. (se sida 8)



Förändringar i eget kapital

Årets förändring av eget kapital	Insatser	Upplåtelseavgift	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång 2017-01-01	17 213 000	2 660 000	7 400 000	2 027 111	2 090 043
Vinst disp. enl. stäm- mo- beslut				2 090 043	- 2 090 043
Avsättning under året enl. UH- plan			2 500 000	-2 500 00	
Årets uttag från UH- fond			-2 701 982	2 701 982	
Årets resultat					508 346
Belopp vid årets utgång	17 213 000	2 660 000	7 198 018	4 319 136	508 346

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande underhålls- fond	4 319 136
Avsättning till underhållsfond enligt UH-plan	-2 500 000
I anspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	2 701 982
Årets resultat	508 346
Till stämmans förfogande	4 827 483
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Till balanserat resultat överförs	4 827 483



Resultaträkning

	Not	2017	2016
Nettoomsättning	3	26 808 636	26 475 813
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-12 528 949	-12 050 659
Periodiskt underhåll	5	-2 701 982	-2 542 122
Reparationer	6	-2 371 367	-1 370 107
Övriga externa kostnader		-199 319	-283 332
Personalkostnader och arvoden	7	-5 198 706	-5 002 208
Av- och nedskrivningar av materiella anl.		-3 065 161	-2 843 760
Summa		-26 065 484	-24 092 188
Rörelse resultat		743 152	2 383 625
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	8	543	945
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-235 349	-294 527
Resultat efter finansiella poster		508 346	2 090 043
Årets resultat		508 346	2 090 043



Balansräkning

Tillgångar	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	73 217 416	68 930 959
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	38 750	-
Summa materiella anläggningstillgångar		73 256 166	68 930 959
Andra långfristiga värdepappers innehav	12	500	500
Summa anläggningstillgångar		73 256 666	68 931 459
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		93 729	53 473
Aktuell skattefordran		58 398	72 272
Övriga fordringar		364 048	120 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	836 269	819 202
Summa kortfristiga fordringar		1 352 444	1 065 711
Kassa och Bank	14	2 660 166	10 700 259
Summa omsättningstillgångar		4 012 609	11 765 970
Summa tillgångar		77 269 275	80 697 429



Balansräkning

Eget Kapital och skulder	Not	2017-12-31	2016-12-31
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		17 213 000	17 213 000
Upplåtelse avgifter		2 660 000	2 660 000
Fond för yttre underhåll		7 198 018	7 400 000
Summa bundet eget kapital		27 071 018	27 273 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		4 319 136	2 027 111
Årets resultat		508 346	2 090 043
Summa fritt eget kapital		4 827 482	4 117 154
Summa eget kapital		31 898 500	31 390 154
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	39 878 096	41 995 136
Summa långfristiga skulder		39 878 096	41 995 136
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	2 117 040	2 117 040
Leverantörsskulder		1 117 094	2 890 856
Övriga kortfristiga skulder		112 593	189 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 145 952	2 114 538
Summa		5 492 679	7 312 139
Summa eget kapital och skulder		77 269 275	80 697 429





Kassaflödesanalys

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	508 346	2 090 043
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	3 065 161	2 843 760
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 573 507	4 933 802
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /Minskning (+) av rörelsefordringar	-286 733	477 238
Ökning (+) /Minskning (-) av rörelseskulder	-1 819 461	615 310
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 467 314	6 026 350
Investeringsverksamheten		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-7 390 370	-932 037
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 390 370	-932 037
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av låneskuld	-2 117 040	-2 117 040
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 117 040	-2 117 040
Årets kassaflöde	-8 040 096	2 977 273
Likvida medel vid årets början	10 700 259	7 722 986
Likvida medel vid årets slut	2 660 166	10 700 259

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till ett nominellt belopp (faktura-belopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Väsentliga tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnaderna. Har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Byggnader består i sin tur av flera komponenter vars nyttjandeperioder varierar. Nyttjandeperioden på dessa komponenter har bedömts variera mellan 5-100 år. Komponenten mark upptas till anskaffningsvärdet.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme/grund 100 år
- Stammar 50 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 10-40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak, fönster och dörrar mm 40-50 år
- El, hissar 40 år
- Garage, tvättstugor och övrigt 15-100 år
- Maskiner 5 år



Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Klassificeringen av lån. Föreningen har lån som kommer att slutbetalas under 2018 men då de skall förlängas redovisas det som långfristiga skulder.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och i anspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1315 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 601 tkr.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Not 3 Nettoomsättning**

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	23 009 643	23 005 055
Hyra lokaler	1 130 619	950 484
Hyror garage	1 974 237	1 941 460
Hyror p-platser	205 675	187 694
Överlåtelseavgifter	58 000	58 700
Pantförskrivningsavgifter	31 500	51 000
Övriga intäkter	398 962	281 420
Summa	26 808 636	26 475 813

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	434 575	214 992
Hissar	202 490	206 276
Städning	996 074	974 750
Renhållning och avfall	526 003	512 030
Fjärrvärme	4 694 030	4 677 376
Vatten	1 197 979	1 150 444
El	1 003 702	969 586
Kabel TV	182 448	183 348
Bredband	525 168	526 002
Fastighetsskatt	814 485	798 565
Försäkringar	583 810	592 219
Förvaltningskostnader	997 274	909 363
Övrigt	226 607	243 831
Trivsel- och fritidsaktiviteter	144 304	91 877
Summa	12 528 949	12 050 659



Not 5 Periodiskt underhåll

	2017	2016
Isolering av tak	680 996	515 350
Renovering av källare	685 500	715 316
Filmning av stammar	56 132	35 802
Asfaltering av parkering Södervägen	1 135 604	
OVK	143 750	
Byte av radiatorventiler		794 745
Renovering WC i Viggbysalen		236 150
Åtgärder mot fukt i källare		122 960
Byte av belysning vid grillplats		121 799
Summa	2 701 982	2 542 122

Not 6 Reparationer

	2017	2016
Skador i lgh	449 035	333 345
Brand i elskåp	100 386	
Renovering grovsophus	186 380	
Byte av källardörrar till förråd	121 008	
Tvättstugor	302 870	296 884
Rep av installation t.ex.takfläktar stamstopp Dakki 5 års bes	227 822	134 094
Puts av marmorgolv	356 250	
Rep av porttelefon fasader	104 713	145 066
Ny jord växter tömning av komposter och dylikt	273 412	303 178
Rep av garage p-plats löpande spolning av oljeavskiljare	91 848	113 296
Övriga reparationer och material till egen personal	157 643	44 243
Summa	2 371 367	1 370 107

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

Arvoden och andra ersättningar styrelsen	Stämmobeslut	2017	2016
Arvoden	6,0 PBB	265 680	266 700
Revisorarvoden	0,7 PBB	31 150	31 150
Valberedningen	0,5 PBB	22 150	22 250
Övriga ersättningar, projekt arbeten Takreovering 8 400 VVC 13 600 Besiktning av relining 2 800 Bokslut -årsredovisning 7 200 Trivselgruppen 53 430	Max 3,0 PBB	85 430	69 850
		404 410	389 950
Sociala kostnader		81 513	63 717

Ett prisbasbelopp är 2017 44 800 kr

Löner sociala kostnader, inklusive pensionskostnader		2017	2016
Löner och andra ersättningar:		3 011 364	2 930 908
Sociala kostnader		950 173	946 008
Pensionskostnader		155 421	102 900
Uttagskatt		465 938	474 195
Övriga kostnader		129 887	94 532
		4 712 783	4 548 542
Summa personal, arvoden och sociala kostnader		5 198 706	5 002 208
Medeltal anställda		8	8

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Ränteintäkter, övriga	544	945
Summa	544	945

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2017	2016
Räntekostnader	235 349	294 527
Summa	235 349	294 527

Not 10 Byggnader och mark

Byggnader	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	97 304 414	96 372 377
Utrangering	-2 312 937	
Årets investering	7 312 870	932 037
Vid årets slut	102 304 347	97 304 414
Akkumulerade avskrivningar	-38 747 178	-35 949 117
Utrangering	2 312 937	
-Årets avskrivning	-3 026 410	-2 798 060
Vid årets slut	-39 460 651	-38 747 177
Redovisat värde vid årets slut	62 843 696	58 557 237
Mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	10 373 720	10 373 720
Redovisat värde vid årets slut	10 373 720	10 373 720
Totalt redovisat värde byggnader och mark vid årets slut	73 217 416	68 930 957

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Akkumulerade anskaffningsvärden	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	1 777 329	1 777 329
Årets investering	77 500	
Vid årets slut	1 854 829	1 777 329
Vid årets början	-1 777 329	-1 731 629
Årets avskrivning	-38 750	-45 700
Vid årets slut	-1 816 079	-1 777 329
Redovisat värde vid årets slut	38 750	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Andel i HSB	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	616 897	568 150
Bredband	131 292	131 292
Kabel-TV	45 628	45 596
Övriga förutbetalda kostnader	42 452	74 164
Summa	836 269	819 202

Not 14 Kassa och bank

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:	2017-12-31	2016-12-31
Kassamedel	38	4 354
iZettle	6 542	0
Banktillgodohavande	2 653 586	10 695 905
Summa	2 660 166	10 700 259





Not 15 Skulder till kreditinstitut

Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	2017-12-31	2016-12-31
Skulder till kreditinstitut	-39 878 096	-41 995 136

Föreningen har lån som kommer att slutbetalas under 2018 men då de kommer att förlängas hos ny kreditgivare redovisas de som långfristiga lån

Lånenr	Låneskuld	Rtesats	Långivare	Slutbetdag	Amorterat belopp	Betalda räntor	Upplupna räntor
14420592	5 178 120	0,38%	SEB	180428	167 040	27 095	655
15026596	9 245 600	0,38%	SEB	180428	200 000	48 070	1 171
32917259	4 250 000	0,38%	SEB	180428	250 000	22 593	538
32917283	4 250 000	0,38%	SEB	180428	250 000	22 593	538
32917313	4 250 000	0,38%	SEB	180428	250 000	22 593	538
32917321	4 321 988	0,38%	SEB	180428	250 000	22 959	547
33519451	6 625 000	0,58%	SEB	180728	500 000	40 989	1 280
35840311	0	0,59%	SEB	171228	4 124 428	27 959	0
39788815286	3 875 000	0,22%	Nordea	180428	0	0	0
Summa	41 995 708				5 991 468	234 851	5 267

Av amorterat belopp avser slutbetalningen av ett lån 3 875 000 Reell amortering 2 117 040.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäker

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna semesterlöner ink soc. avg.	-471 265	-540 856
Förutbetalda hyresinkomster	-533 238	-750 734
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäker	-1 061 171	-737 990
Sociala avgifter	-80 278	-84 959
Summa	-2 145 952	-2 114 540

Not 17 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar		
Byggmästaren 1	17 530 200	17 037 200
Byggmästaren 2	17 872 200	17 833 200
Byggmästaren 3	17 724 200	17 724 200
Snickaren 1	17 587 200	17 587 200
Muraren 1	15 459 000	15 459 000
Summa	86 172 800	85 640 800

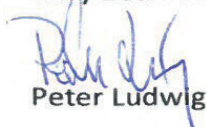
Varav ställda säkerhet för skulder till kreditinstitut 67 901 900 hos SEB och 10 254 900 hos Nordea

Not 18 Eventualförpliktelser

	2017	2016
Garantiförbindelser till Fastigo	58 586	48 344

Styrelsen Underskrifter

Täby 2018-03-03



Peter Ludwig

Ordförande



Claes Reimegård

Vice ordförande



Rolf Odenheim

Sekreterare



Ingrid Söderqvist

Ledamot



Hans Lindholm

Ledamot



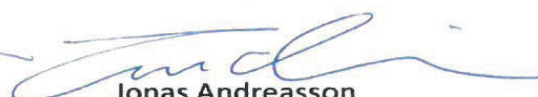
Kurt Bergström

Ledamot



Per-Erik Sirén

Ledamot



Jonas Andreasson

HSB ledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits 2018-03-12



Eva Anger

Av föreningen vald revisor



Jörgen Götehed

Av HSB riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vigbygärdet i Täby, org.nr. 716416-4373

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vigbygärdet i Täby för år 2017.

Enligt vår 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga med förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Årsredovisningen återfinns på sidorna 4-23.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Viggbygården i Täby för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att

med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

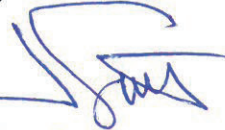
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

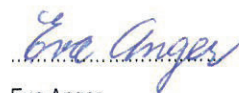
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptiskt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby den 12 mars 2018



Jörgen Götehed
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Eva Anger
Av föreningen vald revisor



Definitioner i årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Den del av årsberättelsen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsberättelsen är resultat-och balansräkning med tillhörande förteckning över noter, som i siffror visar verksamheten. I förteckningen över noter framgår detaljerad information om vissa poster i resultat-och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses i korta ordalag.

Resultaträkning

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är det optimalt att anpassa dess intäkter till kostnaderna istället för att få så stort överskott som möjligt. Med andra ord skall årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska och tekniska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkning

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan).

På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och kortfristiga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter och fritt eget kapital, som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är bostadsrättsföreningens fastigheter med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.



Kassa och bank

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen skall betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån. Lån med kort löptid som kommer att förlängas redovisas som långfristigt lån.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder och amorteringar

Underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för bostadsrättsföreningens fastigheter. I enlighet med denna plan skall årligen avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av bostadsrättsföreningens fastigheter.

Tillgodohavanden i fonden för yttre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen.

Ställda panter

Avser i bostadsrättsföreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Soliditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina långfristiga skulder. Soliditet= summan av eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning), visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).



SAMMANDRAG AV FÖRENINGENS EKONOMI 2016-2022

	Bokslut	Budget	Bokslut	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget
	2016	2017	2017	2018	2019	2020	2021	2022
INTÄKTER								
Årsavgifter	22 488	22 500	22 493	22 500	22 950	23 409	23 877	24 355
Bredband	517	520	517	520	520	520	450	450
Hyresintäkter	3 079	3 080	3 310	3 180	3 200	3 200	3 500	3 500
Diverse intäkter	391	500	489	500	510	521	533	545
SUMMA INTÄKTER	26 475	26 600	26 809	26 700	27 180	27 650	28 360	28 850
Reparationer	1 791	2 300	2 371	1 200	2 500	2 500	2 500	2 500
Periodiskt underhåll	2 542	6 000	2 702	3 900	2 500	2 500	2 500	2 500
SUMMA	4 333	8 300	5 073	5 100	5 000	5 000	5 000	5 000
DRIFT, PERSONAL & ARVODEN								
Fastighetsskötsel	73	300	435	300	300	300	300	400
Fastighetsavgift	799	800	814	800	810	810	810	810
Försäkringspremier	592	570	584	600	610	620	630	640
Datakostnader	356	350	200	250	230	220	200	200
Städning	975	850	996	550	550	550	550	550
Renhållning	512	500	526	500	500	500	500	500
Förbrukningsmaterial	117	150	160	200	200	200	200	200
Värme	4 677	4 700	4 694	4 700	4 700	4 700	4 750	4 750
Vatten	1 150	1 200	1 198	1 200	1 200	1 200	1 230	1 230
El	969	950	1 004	950	950	950	950	950
Hissar				200	200	200	200	200
Medlemsavgifter HSB	158	160	138	200	200	200	200	200
Personal och arvoden	5 002	5 055	5 199	4 570	4 320	4 320	4 320	4 320
Information/ utbil	355	350	381	350	350	350	350	350
Fritidsverksamhet	90	150	150	150	150	150	150	150
Kabel-TV	183	190	182	200	200	200	200	200
Bredband	526	525	525	525	530	530	470	470
Övriga driftskostnader	380	500	741	550	550	550	550	550
SUMMA	16 914	17 000	17 927	16 795	16 550	16 550	16 560	16 670
AVSKRIVNINGAR	2 843	2 600	3 065	2 600	2 720	2 960	3 200	3 440
KAPITALKOSTN./ IN-TÄKT								
Räntekostnader	295	600	235	500	950	1 390	1 690	2 220
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA	295	600	235	500	950	1 390	1 690	2 220
SUMMA KOSTNADER	24 385	28 500	26 300	24 995	25 220	25 900	26 450	27 330
RESULTAT	2 090	-1 900	508	1 705	1 960	1 750	1 910	1 520

Utgifterna för de total åtgärderna bedöms på längre sikt bli högre
Belopp i tusental kronor



Grillfest i maj 2017

INRIKTNINGSMÅL

Viggbygården skall kännetecknas av:

- **Hög kvalitet på fastighetsbestånd och utemiljö**
- **Bra närmiljö**
- **Hög servicenivå**
- **God och stabil ekonomi**
- **Rimliga boendekostnader**
- **Engagerat boende**
- **Trygghet i boendet**

Vad händer i vårt närområde

Järnvägsövergången Vigbyholm

Under hösten stängde SL och landstinget järnvägsövergången vid Vigbyholmsvägen i samband med Roslagsbanans utbyggnad av för gott.

Anledningen var säkerhetsaspekten – en plankorsning där tre spår korsar samtidigt kan innebära livsfara. Avstängningen genomfördes i samråd med Täby kommun. All biltrafik hänvisas nu till Bergtorpsvägen.

Vigbyholms industriområde

Utskott för stadsbyggnad, miljö och näringsliv gav 2014-06-09 stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för Vigbyholms verksamhetsområde.

Planområdet är beläget i norra Vigbyholm och avgränsas av Roslagsbanan i söder, Bergtorpsvägen i väster och Vigbyholmsvägen i norr och öster. Syftet med ny detaljplan är att ge området en mer varierad användning och anpassa den efter det behov som finns idag. Utgångspunkten är att även pröva markanvändningen "Handel".

Ansökningar om planbesked från fastighetsägare inom området har inkommit till kommunen där en ändrad markanvändning önskas. Inom området finns även ett antal fall av planstridig verksamhet och flera tillsynsärenden. Stadsbyggnadskontoret har sett ett behov av att ta ett helhetsgrepp och upprätta en ny detaljplan för Vigbyholms verksamhetsområde.

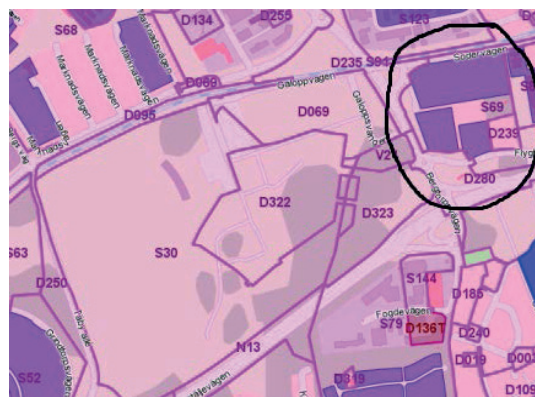
Utgångspunkten är att kartlägga vilket behov som finns hos fastighetsägarna idag och pröva lämpligheten för nya användningar, främst handel. Även byggrätter, gatu-utformning, parkeringssituation, dagvattenhantering mm kommer att ses över. Ny detaljplan går i linje med översiktsplanen där området anges som "Område med huvudsakligen arbetsplatser."



Täby Park

De första 450 bostäderna på kommunens mark i Täby park får byggas av HSB, SSM, Wästbygg och Titania i kommunens tre kvarter inom detaljplaneområdet Hästen 2 mfl i Täby park.

Täby växer och i Täby park ska minst 6 000 nya bostäder byggas och mellan 4 000 och 5 000 arbetsplatser. Detta är en viktig start för byggandet av den nya stadsdelen. Det blir ett av de fem anbudsområdena blir hyresbostäder med cirka 180 lägenheter som byggs av SSM, resten blir bostadsrätter. SSM har fått två områden Totalt handlar det om ungefär 450 lägenheter med lokaler i bottenvåningarna.



Allmän information om styrelsens arbetsordning

Styrelsens första ordinarie möte är första mötet efter konstituerande styrelsemöte. Styrelsen skall normalt hålla 11 möten per år, utöver konstituerande möte.

Vid styrelsemötet behandlas löpande ärenden t.ex. inkomna skrivelser, ekonomisk-och verksamhetsrapport, lägenhetsöverlåtelse, andrahands upplåtelse. Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Ordförande skall genom kontakter med förvaltaren följa föreningens verksamhet. Sekreteraren ansvarar tillsammans med ordförande för att det förs protokoll vid styrelsens möten samt att protokollen justeras av ordförande. Styrelsen kan tillsätta arbetsgrupper för olika frågor inom föreningens verksamhetsområden. För närvarande finns fyra arbetsgrupper. Förvaltningen skall upprätta en underhållsplan för underhåll av föreningens hus. Den skall efter fastighetsbesiktning fastställas vid ett styrelsesammanträde och revideras när det behövs. Styrelsen skall i sina beslut ta hänsyn till miljömässiga faktorer och verka för lägsta möjliga miljöbelastning. Vid anbudsprövning och eller val av leverantörer skall ett av urvalskriterierna utgöras av leverantörens miljöengagemang. Styrelsen fastställer miljöplanen.

Styrelsen skall se till att föreningens/förvaltningens organisation är ändamålsenlig. Förvaltningen drivs i egen regi och föreningen är arbetsgivare för ett antal personer, där förvaltaren har det operativa ansvaret.

Målsättningar

Styrelsen skall fastställa målsättningar för föreningen samt fortlöpande övervaka såväl efterlevnaden av dessa som att de blir föremål för uppdatering och översyn.

Information från arbetsgrupperna

Ekonomi

Ekonomigruppen består av ordförande, vice ordförande, sekreterare och förvaltaren. Gruppen träffas före varje styrelsemöte och går igenom resultat-och balansräkning. Ser hur prognosen ser ut framåt. Diskuterar lånevillkor och planerar framtida investeringar utifrån underhållsplanen.

Underhåll

Underhållsgruppen består av deltagare från styrelsen samt förvaltningen. Arbetsområdet för underhållsgruppen är yttre underhåll, mark och fastigheter, samt inre underhåll bl. a VVS och för föreningen gemensamma utrymmen (garage, hissar, trappor, tvättstugor m.m.). Gruppen har möten ca 1 gång per månad där gruppen går igenom pågående arbeten samt kommande underhåll enligt underhållsplanen. Underhållsgruppen uppdrar åt förvaltningen ta fram offerter från företag med beskrivningar om vad som ska utföras. Vid behov tas konsulter in för att göra upphandlingar. Det underlag som sedan presenteras av förvaltningen ligger till grund för den rekommendation underhållsgruppen sedan ger till styrelsen för att fatta beslut om och när underhållet ska genomföras. Styrelsen kan i sin tur sedan behöva vända sig till medlemmarna (t ex vid stambyte m.m.) för att beslut ska kunna tas.



Trivsel

En återkommande populär trivselaktivitet är måndagskaffet, som vi bjuder våra boende på andra måndagen varje månad förutom under sommaren. Vi har under året fått lyssna till Carl Wahrens kåseri, ta del av Svea Kingfors och Ann-Marie Rolkerts resa med Transibiriska järnvägen, Ensemblen Jazztma från Oskarshamns folkhögskola, Leif Grönwall och Lothar Lammertz från Täby hembygdsförening som berättade om Täby från forntid fram till våra dagar, vår förvaltare Helena Appell berättade om vad vi gjort under vår och sommar på Viggbygården. Som vanligt avslutade vi säsongen med vackert Luciatåg från Futuraskolan.

I februari hade vi räkfrossa i Viggbysalen. I mars hade vi en mycket uppskattad och välbesökt Thailändsk afton och i augusti frossade vi i den fantastiska delikatessen surströmming. I maj åkte vi på författarkryssning med Rosella och lyssnade på Arne Dahl och i november var det PC Jersild som berättade om sin senaste bok Tivoli.

En söndag i maj hade vi vår traditionella grillning. Vi hade alla våra gemensamma lokaler öppna under dagen och personalen fanns på plats och svarade på frågor om allt möjligt. Dagen avslutades i Viggbysalen där det bjöds på kaffe och tårta.

I september gjordes ett traditionsenligt uppskattat teaterbesök på Scalateatern där vi såg Lars Molins Den Tatuerade Änkan med bla Ann Petrén och Björn Kjellman. I slutet av oktober hade vi en uppskattad Libanesisk afton med meze rätter och magdans.

I slutet av november avslutade vi aktivitetsåret i Viggbysalen med Grötlunk och den årliga frågesporten.

I december gick julbordskryssningen med Rosella till Åland tur och retur. På hemresan avnjöts Michael Björklunds julbord.

I trivselgruppen har under året Ingrid Söderqvist, Camilla Henricsson Bajas, Birgitta Odenheim och Rolf och Solweig Närlund ingått.

Bland mycket annat som pågår i Viggbysalen och i 68:an kan nämnas musikcirkel, bibelsamtal, filmvisningar, canasta, melodikryss och ryggympa. I samband med föreningsstämma och höstmöte träffas vi i Viggbysalen för efterföljande vickning

Information

Informationsgruppen i HSB Brf Viggbygårdens styrelse har under året bestått av Camilla Henricsson Bajas från förvaltningskontoret samt styrelseledamöterna Hans Lindholm och Claes Reimegård. Gruppen har huvudsakligen sysslat med översyn och viss förnyelse av föreningens informationskanaler – sajten viggbygardet.se, Facebooksidan HSB Brf Viggbygården i Täby, papperstidningen Vi på Viggbygården, informationskanalen på intern-tv, samt papperlappar i trapphusen. Glädjande nog kan vi särskilt notera att Facebooksidan används allt flitigare av både förvaltningen och de boende.

Gruppen har också bland annat undersökt hur elektroniska informationstavlor skulle kunna ersätta de papperslappar som nu sätts upp i trapphusen. I denna fråga är dock ännu inget beslut fattat

Personal på förvaltningskontoret



Helena Appell



Carin Svensson



Camilla Henricsson Bajas



Anders Åkerman



Mikael Hedsén



Daniel Thomasson Henriksson



Kent Jansson

Styrelse 2017



Peter Ludwig
Ordförande



Claes Reimegård
Vice ordförande



Rolf Odenheim
Sekreterare



Ingrid Söderqvist
Ledamot



Hans Lindholm
Ledamot



Kurt Bergström
Ledamot



Per-Erik Sirén
Ledamot



Jonas Andreasson
HSB ledamot



Eva Anger

Revisor förtroendevald



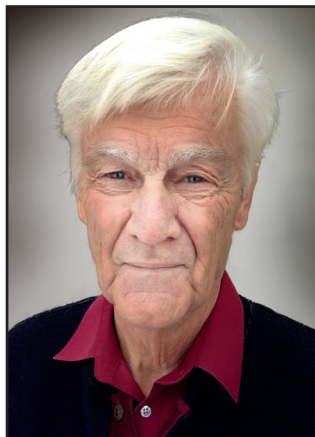
Ulla Borgmark

Revisorsuppleant



Inger Callemo

Valberedning-sammanställande



Bengt-Göran Larsson

Valberedning



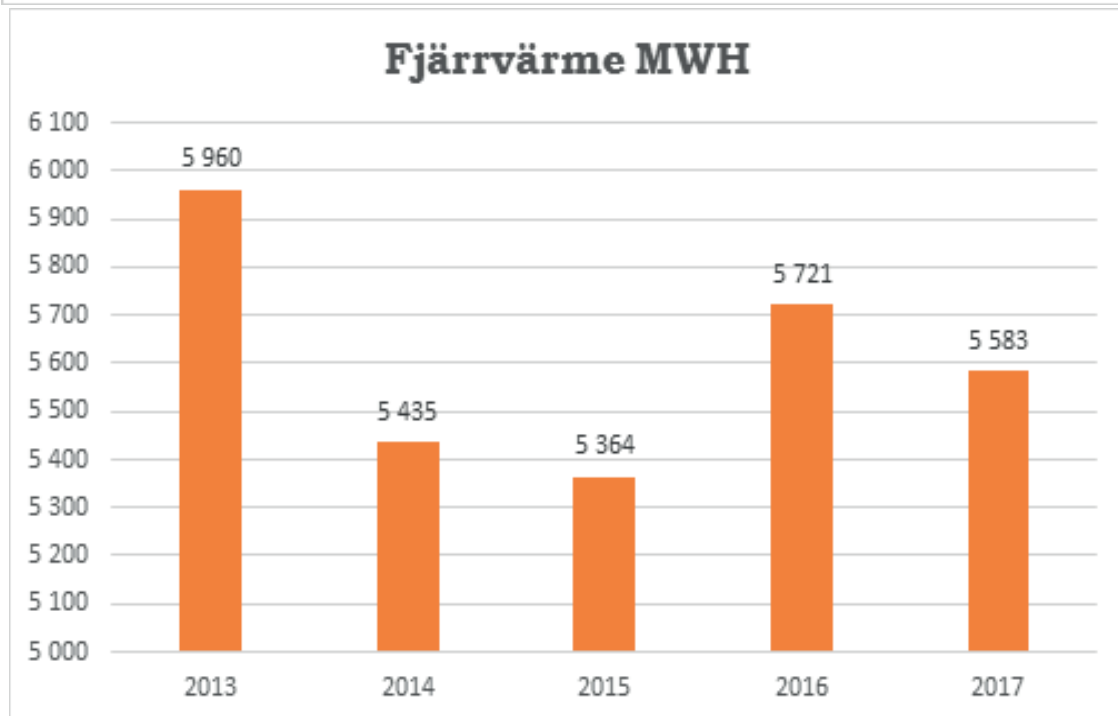
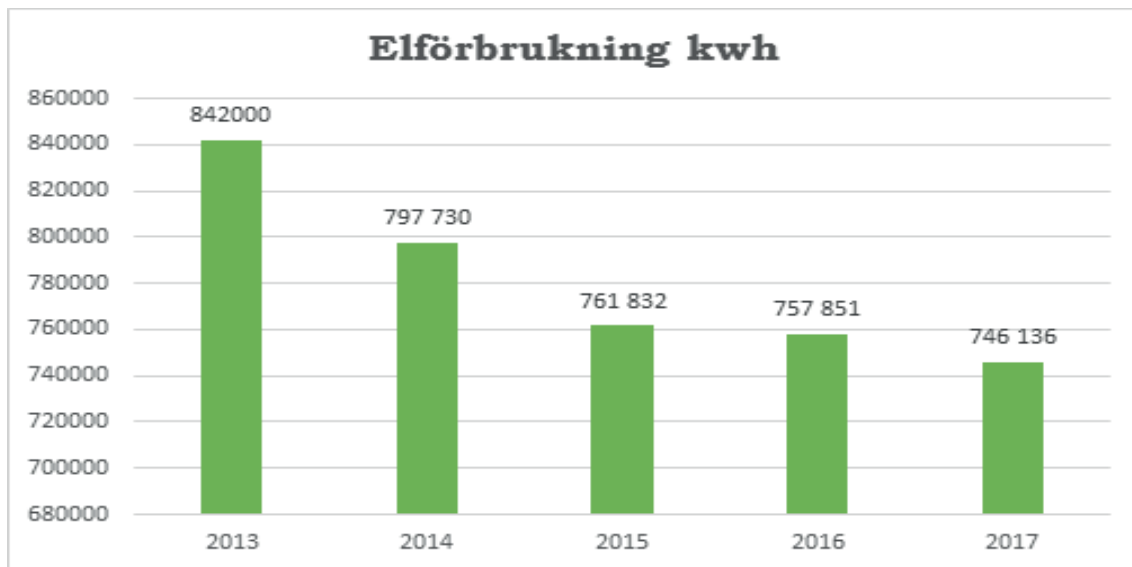
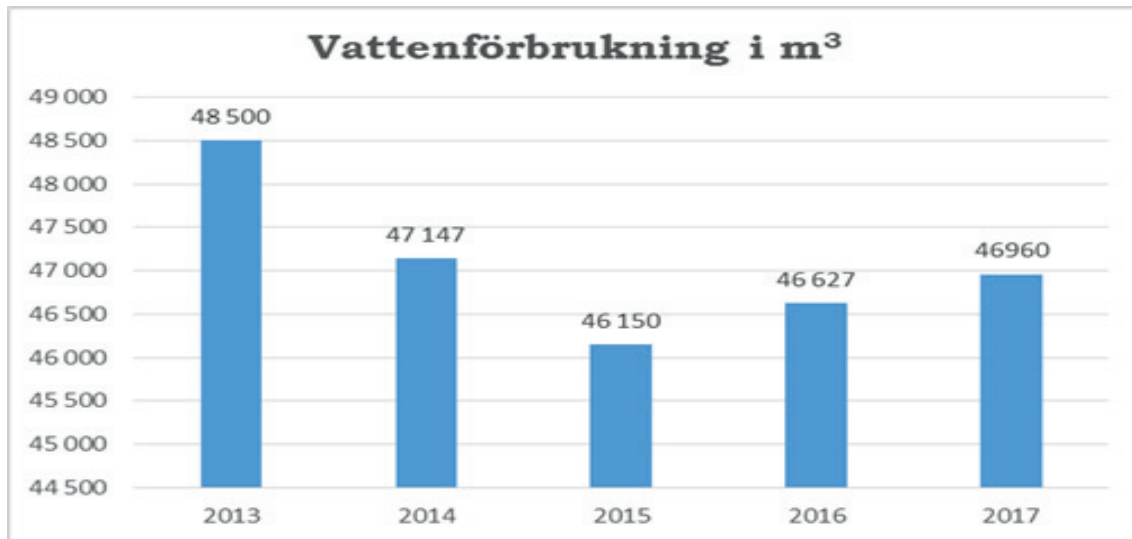
Ingalill Bylund

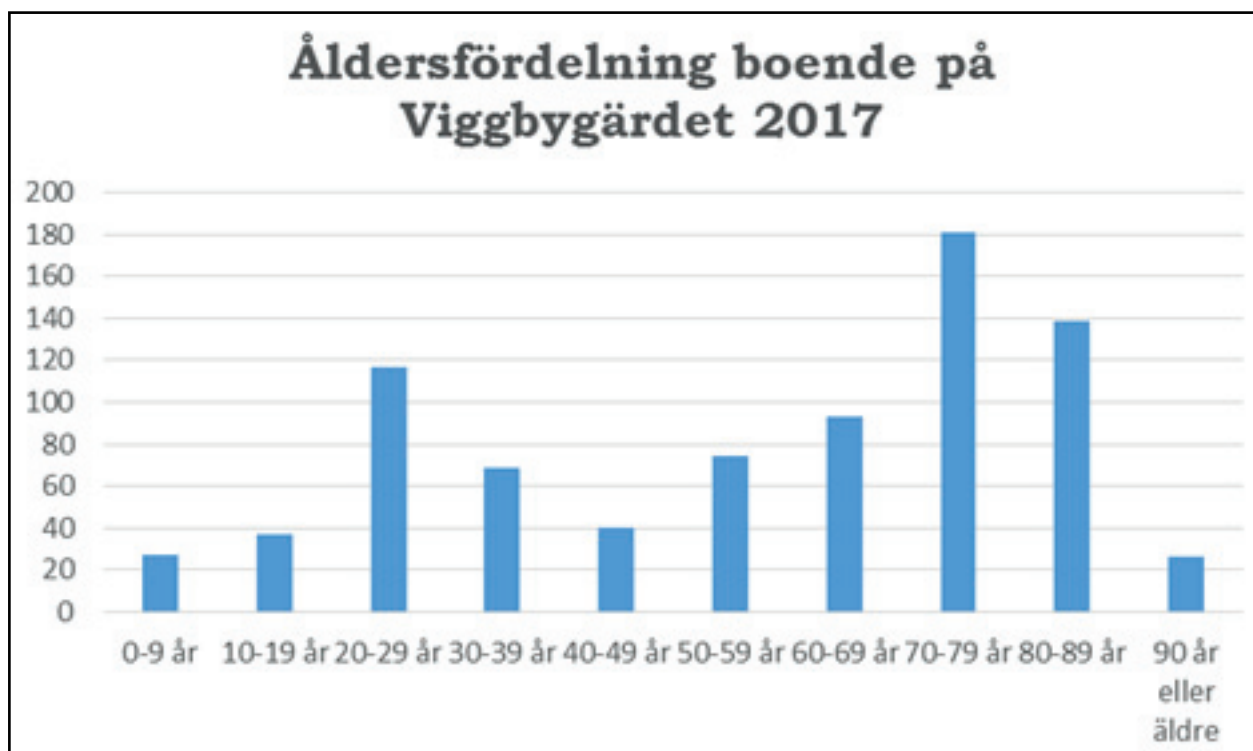
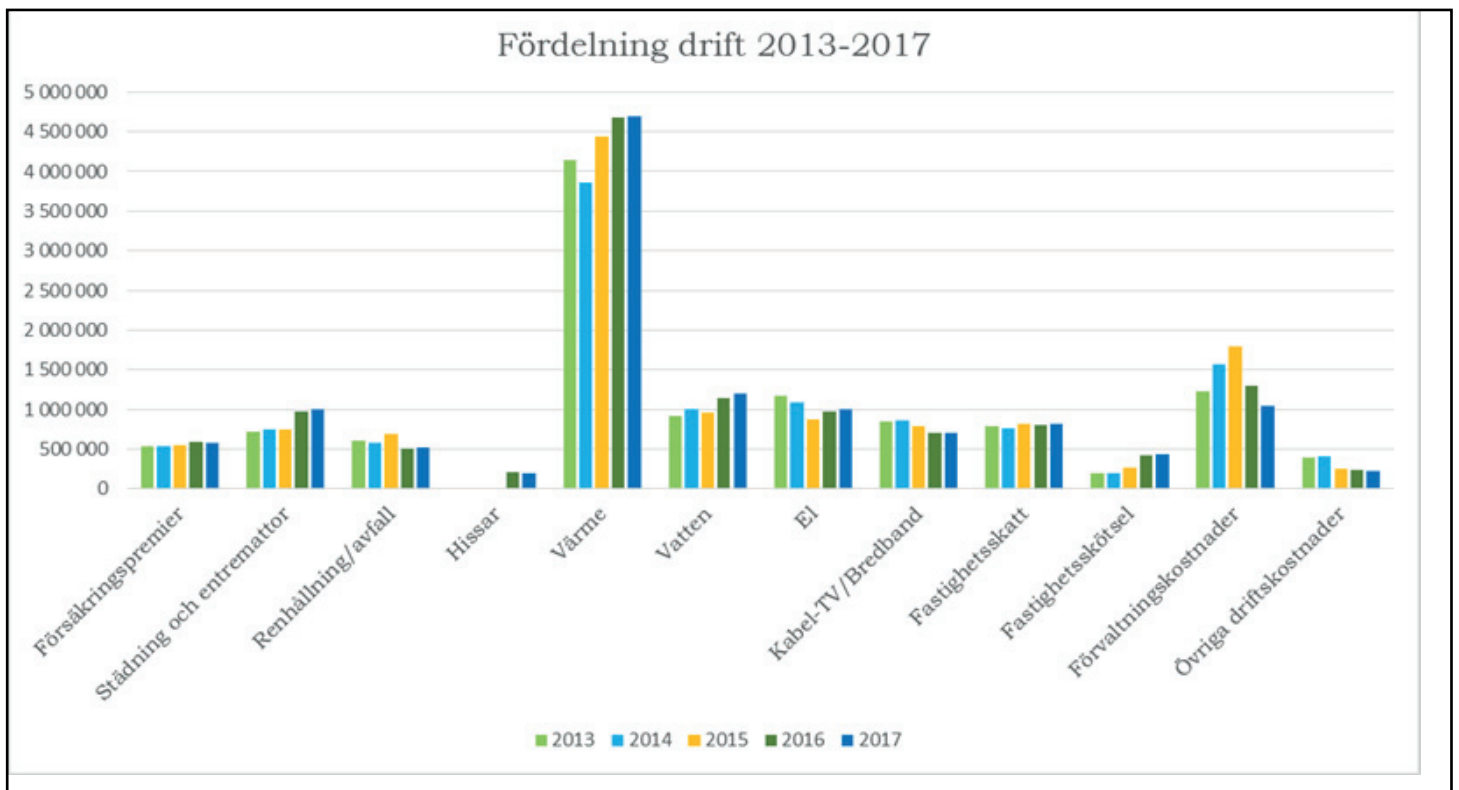
Valberedning



Martin Runefelt

Valberedning







VIGGBYGÅRDET - LITE HISTORIK

Viggbygården byggdes som hyresfastigheter under åren 1968-70.

HSB köpte området 1976, brf registrerades 1977 och föreningen överlämnades till de boende med egen vald styrelse 1979.

Stora renoveringsarbeten i slutet av 80-talet, bland annat ombyggnad av samtliga våtrum och gårdar för totalt uppåt 35 Mkr.

Teknisk förvaltning, medlemservice och felanmälan i egen regi sedan 1989.

Ekonomisk-administrativ förvaltning helt i egen regi från och med 1995.

Stora underhålls- och renoveringsarbeten av fönster, balkonger och fasader under åren 1993-96 till en kostnad av ca 15 Mkr.

Upprustning och förbättring av utemiljön fr.o.m. år 1997, nyanläggning av lek och parkområde, rekreationsområde i centrum av området, omläggning av entréfasad- rabatter m.m.

Föreningens värmeanläggning såldes till Birka Energi vid årsskiftet 1999-2000 för framtida anslutning till fjärrvärme.

Installation av bredbandsnät (LAN-nätverk) klart vid årsskiftet 2000-2001.

Hissrenovering under åren 2000-2004.

Anslutning till lokalt fjärrvärmenät år 2003.

2004-12-01 erhålls certifikat, som innebär att föreningen uppfyller kraven enligt HSB-certifiering. HSB har avslutat certifieringen pga låg efterfrågan.

Fläktbyten och tvättstugerenovering 2005-2007.

Nytt förvaltningskontor byggs på Södervägen 16 bv och gamla lokalytan säljs för ombyggnad till bostadsrättslägenheter 2007-08.

Stamrenovering, relining av avloppsrör, 2009-2013.

Gemensamhetslokal för fritidsverksamhet samt uthyrningslägenhet iordningställs år 2010 på Södervägen 68 (f.d Bergtorpsvägen 68)

Gruppanslutning bredband 2012-01-01

Målning, nya belysningar och snickeriarbeten på våningsplanen samt armaturbyte i hissar och entréer 2012-2013.

Ny närvarostyrd belysning i garage och källarkorridorer. 2013-14

Delvis nytt fjärrvärmenät år 2014

Byte av radiatorventiler i alla lägenheter och lokaler för jämnare värme 2015

Underhåll av tätskikt tak startade 2016 och pågår tom. 2018.

Tilläggsisolering av alla tak färdigställt 2017.

Renovering av källarkorridorer avslutades 2017.

Asfaltering av p-platser utfördes 2017

Grovsophuset renoverades 2017.

Varmvattencirkulation installerades i alla hus 2017.



Julfrukost i 68:an



Från thailändsk afton i Viggbysalen



Den tatuerade änkan



Grötafton i Viggbysalen



KONTAKTA OSS

Postadress	Telefon	Hemsida:	Bankgiro	Org.nr	E-post:
Södervägen 16 183 69 Täby	08-756 36 13	Viggbygardet.se	5942-1297	716 416 4372	viggbygardet@viggbygardet.se