

Årsredovisning
för
Brf Viggby Kulle 2

769611-5323

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Viggby Kulle 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-10-18.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Handlaren 1 i Täby kommun 2005.

Föreningens fastighet består av 8 flerbostadshus i 2 våningar med totalt 24 bostadsrätter. Den totala boytan är 1 604 kvm. Föreningen disponerar 24 parkeringsplatser, varav 10 är carport.

Lägenhetsfördelning:

- 12 st 2 rum och kök
- 8 st 3 rum och kök
- 4 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: halv fastighetsavgift t o m inkomstår 2015. 2015 uppgick beloppet till 621 kr per lägenhet. Det indexregleras årligen.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 30 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 21 200 000 kr och markvärde 8 800 000 kr. Värdeår är 2005.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2016-12-31.

Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel

Markskötsel d v s gräsklippning, viss ogräsbekämpning och snöröjning har ombesörjts av Bokdals Trädgårdsanläggning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2005-04-11.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 677 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 30 kr per kvm bostadsyta.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-08-06 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Björn Grane Malin Herdevall Anna Hedvall Ulrika Torstensson Niclas Dahl	ordförande
Suppleant	Rose-Marie Lövenstig Andreas Ståhl Britt Ericsson Ann-Christine Kollberg Bratt	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisorer

Dick Ohlsson
D W Redovisning AB

Valberedning

Monica Perra
Kebbar Derian

sammankallande

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ökade under 2015 sina kassa- och bankmedel från 1TSEK till 902TSEK, samtidigt minskade fordringarna för avräkningskontot hos den ekonomiske förvaltaren Fastum från 1396TSEK till 301TSEK.

Låneskulder hos Handelsbanken amorterades under året med 300TSEK till 17285TSEK. Tre av lånen har placerats om till 90 dagars STIBOR relaterad ränta om 1,35%. Ett lån har placerats till 1-årig ränta om 1,35% och det femte lånet förfaller per 2016-03-01 och kommer då att placeras om till 90 dagars ränta. Detta innebär att räntekostnaderna har minskat med 103TSEK relativt 2014. Se även not 10.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har ändrats. Bostadsrättsföreningar ska från och med 2014 tillämpa rak avskrivning i stället för progressiv avskrivning (enligt beslut från Bokföringsnämnden). Detta har lett till att föreningens avskrivningar för 2014 har ökat med 224TSEK jämfört med 2013. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Förändringen innebär dock att föreningen fortsatt kommer att visa bokföringsmässiga underskott. Det bokföringsmässiga underskottet utgör inte grund för bestämmande av storleken på årsavgifterna. Föreningens kassaflöde är gott.

Driftkostnaderna i not 2 har ökat från 2014 till 2015, vilket beror av flera orsaker:

- Kostnaden för trädgårdsunderhåll sommarsäsongen 2014 finns med i 2015 års redovisning (40TSEK)
- Vattenförbrukningen har lästs av i september 2015, varvid den beräknade årsförbrukningen ökat. Samtidigt har VA-avgift och vattenkostnaden höjts per 2015-01-01.

Under 2015 har följande underhåll genomförts (under 2014 gjordes nästan minimalt underhåll):

- Nya låsbara brevlådor har satts upp (10TSEK)
- Låsen på samtliga ytterdörrar har bytts ut (31TSEK)
- Inoljning av trädetaljer (31TSEK)
- Stenläggning av två uteplatser samt plantering av nya växter (15TSEK)

Föreningens planerade underhåll

Föreningen kommer under 2016 att upprätta en långsiktig underhållsplan. Därefter kommer ett framtaget reparationsbehov att kunna läggas till grund för framtida avsättning till den yttre reparationsfonden, som efter årets avsättning uppgår till 484TSEK.

Under 2016 planeras underhåll av yttre el, spolning av avlopp samt röjning av döda träd och grenar. Installation av fiber diskuteras.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	1 086	1 086
Hyror och övriga intäkter	78	70
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	- 1 042	- 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten	122	171
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	- 15	6
Årets amorteringar	- 300	0
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar	0	0
Förändring likvida medel	- 193	176
Likvida medel vid årets början	1 397	1 221
Likvida medel vid årets slut	1 204	1 397

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 33 (32) medlemmar. Under året har 2 (4) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris om 36 913 (33 623) kr per kvm. Ingen medlem beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 162	1 154	1 162	1 163	1 169
Resultat efter finansiella poster	-237	-208	130	-189	-53
Soliditet (%)	61,62	61,39	61,59	61,31	61,65
Skuldränta (%)	2,52	3,05	3,16	4,09	3,53
Lån per kvm bostadsyta	10 776	10 963	10 963	10 655	10 655
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	58	59	59	81	81
Belåningsgrad %	38	38	38	37	37
Årsavgift per kvm	677	677	677	677	677

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-43 639
årets förlust	-236 803
	-280 442

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	48 120
i ny räkning överföres	-328 562
	-280 442

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 162 376	1 153 575
Summa rörelseintäkter		1 162 376	1 153 575
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-457 411	-302 950
Övriga externa kostnader	3	-106 630	-101 323
Personalkostnader	4	-38 500	-44 567
Avskrivningar		-358 738	-358 738
Summa rörelsekostnader		-961 279	-807 577
Rörelseresultat		201 097	345 998
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	5	0	-19 800
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 315	2 111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-439 215	-536 147
Summa finansiella poster		-437 901	-553 836
Resultat efter finansiella poster		-236 803	-207 838
Årets resultat		-236 803	-207 838

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	44 286 461	44 645 199
Summa materiella anläggningstillgångar		44 286 461	44 645 199
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	20 900	20 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 900	20 900
Summa anläggningstillgångar		44 307 361	44 666 099
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	316 607	1 411 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	55 697	55 679
Summa kortfristiga fordringar		372 304	1 467 502
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		902 395	744
Summa kassa och bank		902 395	744
Summa omsättningstillgångar		1 274 699	1 468 246
SUMMA TILLGÅNGAR		45 582 060	46 134 345

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 930 000	27 930 000
Fond för yttre underhåll		436 370	388 250
Summa bundet eget kapital		28 366 370	28 318 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-43 639	212 319
Årets resultat		-236 803	-207 838
Summa fritt eget kapital		-280 443	4 481
Summa eget kapital		28 085 927	28 322 731
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	17 284 530	17 584 530
Summa långfristiga skulder		17 284 530	17 584 530
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		16 454	39 275
Skatteskulder		29 496	29 112
Övriga skulder		0	16 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	165 653	142 270
Summa kortfristiga skulder		211 603	227 084
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 582 060	46 134 345
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		18 090 000	18 090 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

100 år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	1 085 976	1 085 994
P-plats och garage	84 000	81 300
Hyses- och avgiftsbortfall	-7 600	-13 700
Öres- och kronutjämnning	0	-19
	1 162 376	1 153 575

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Trädgårdsskötsel	81 250	40 000
Snöröjning/sandning	72 938	64 928
Reparationer	31 909	6 038
Trädgård och utemiljö	15 947	3 938
Planerat underhåll	30 625	0
El	26 829	26 251
Vatten och avlopp	75 554	51 846
Avfallshantering	35 904	34 066
Försäkringskostnader	25 802	24 485
Bredband	48 672	49 392
Förbrukningsinventarier	9 696	0
Förbrukningsmaterial	2 286	2 007
	457 412	302 951

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsavgift	14 904	14 592
Porto	2 350	1 572
Föreningsgemensamma kostnader	540	600
Revisionsarvode	16 875	15 000
Ekonomisk förvaltning	64 908	60 350
Bankkostnader	2 349	2 000
Övriga poster	4 704	7 209
	106 630	101 323

Not 4 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	30 000	30 000
Övriga arvoden	0	10 200
Sociala avgifter	8 500	4 367
	38 500	44 567

Not 5 Långfristiga värdepappersinnehav

	2015	2014
Aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883	20 900	20 900
	20 900	20 900

11 st aktier à 1 900 kr. Aktiernas värde är bokförda till försäljningspriset vid den senaste handeln med aktien 2013.

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 920 000	33 920 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 920 000	33 920 000
Ingående avskrivningar	-1 274 801	-916 063
Årets avskrivningar	-358 738	-358 738
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 633 539	-1 274 801
Redovisat värde mark	12 000 000	12 000 000
Utgående värde mark	12 000 000	12 000 000
Utgående redovisat värde	44 286 461	44 645 199
Taxeringsvärden byggnader	21 200 000	21 200 000
Taxeringsvärden mark	8 800 000	8 800 000
	30 000 000	30 000 000

Not 7 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	15 128	15 054
Övriga poster	0	450
Avräkningskonto förvaltare	301 479	1 396 318
	316 607	1 411 822

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Trygg-Hansa	25 658	23 469
Transit bredband AB	12 168	12 168
Fastum	12 781	18 626
Loopia	1 715	1 416
Jan Bokdal Trädgård	3 375	
	55 697	55 679

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 930 000	388 250	212 319	-207 838
Disposition av föregående års resultat:		48 120	-255 958	207 838
Årets resultat				-236 803
Belopp vid årets utgång	27 930 000	436 370	-43 639	-236 803

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Handelsbanken	4,65	2016-03-01	4 650 000	4 650 000
Handelsbanken	1,35	2016-01-04	3 090 000	3 090 000
Handelsbanken	1,35	2016-01-04	494 530	494 530
Handelsbanken	1,35	2016-12-01	4 700 000	4 700 000
Handelsbanken	1,35	2016-03-04	4 350 000	4 650 000
			17 284 530	17 584 530

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	20 959	34 293
Förutbetalda avgifter och hyror	103 088	97 569
Upplupna styrelsearvoden	30 000	0
Upplupna sociala avgifter arvoden	8 500	0
EI	3 106	2 986
Renhållning		516
Snöröjning		6 906
	165 653	142 270

Täby den 30/3 2016.


Björn Grane


Niclas Dahl

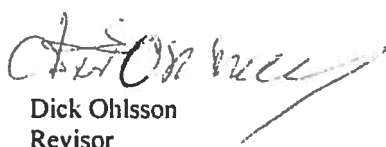

Ulrika Torstensson


Malin Herdevall


Anna Hedvall

Min revisionsberättelse har lämnats

7/4-2016


Dick Ohlsson
Revisor
D W Redovisning AB

Revisionsberättelse.

Till föreningsstämman i

Brf Viggby Kulle 2 Org nr 769611-5323

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Viggby Kulle 2 för år 2015. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på något annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskaperna.

Täby den 1/4 2016


/Dick Ohlsson/

Revisor