



ÅRSREDOVISNING

för

Brf Viggby Park

Org,nr 769613-0165

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	11

Brf Viggby Park

Org.nr. 769613-0165

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Verksamheten

Styrelsen för Brf. Viggby Park får härmed avge årsredovisning för perioden 2019-01-01 – 2019-12-31 vilket är föreningens trettonde verksamhetsår.

Fastigheter

Näsby Park 16:19 och 16:20, Täby kommun
Starvägen 8A, 8B och 8C, 183 57 Täby

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Leif Dahlén	Ordförande
Claes Österberg	Ledamot
Peter Andersson	Ledamot
Görel Söderberg	Suppleant

Revisor

Staffan Tunbrå
Revisorssuppleant
Svante Blomster

Valberedning

Valberedning för 2019 har utgjorts av Gunilla de Oquinena och Gerlinde Härtl.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2019.

7 protokollförda sammanträden har avhållits och 3 informationsblad – Infobladet – har sammanställts för medlemmarna. Ett flertal informella möten och kontakter har också hållits mellan styrelsens medlemmar.

Lägenhetsfördelningen i föreningens fastigheter är:

3 st 2-3 rok, 4 st 3-5 rok och 3 st 5 rok.

Lägenhetsytan (BOA) uppgår till 1 209 kvm.

BRA = bruksarea uppgår till 1 434 kvm. Total markareal enligt taxeringsbeskedet är 3 798 kvm.

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

Föreningens säte: Täby.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen med hjälp av upphandlad expertis där så krävts, liksom med hjälp av sakkunniga medlemmar. Trappstädningen har gjorts av företaget Städpoolen AB med gott resultat.

Snöröjning, gräsklippning och skötsel av rabatter liksom vår- och höststädning på tomten, har genomförts av arbetsvilliga medlemmar med bra resultat. Städ dagarna avslutas med korvgrillning och trevlig samvaro.

Under våren gjordes obligatorisk kontroll av ev. radonförekomst. Inga oroande siffror uppkom. Även våra Energideklarationer, en (1) per fastighets kropp, behövde förnyas vilket skedde under våren.

Våra ytterdörrar fick också en välbehövlig uppfräschning och kommer de närmaste åren bara underhållsoljas.

Styrelsen har löpande under året besiktigat föreningens lägenheter och gemensamma fastighetsdelar och konstaterar att byggnader och anläggningar är i gott skick. Det finns en underhållsplan för åren 2020-2029.

Ekonomi

Föreningen har tre lån i storleksordningen 4 miljoner vardera. För mer info se not i tilläggsupplysningarna. Årets resultat minus 218 672 kronor.

Årets resultat exklusive avskrivningar blev plus 109 824 kronor.

Reparationsfonden i balansräkningen uppgår 2019-12-31 till 409 300 kronor.

Från 1 januari 2020 höjs årsavgiften med 5 %, även hyran för en extra p-plats höjs, från 310 kronor till 350 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna som handläggs av Söderberg & Partners, Insurance Consulting AB. Fastighetsförsäkringen inkluderar bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Den kommunala avgiften har stegvis ökat.

2019 debiteras hel avgift enligt nuvarande regler. För Viggby Parks del uppgick avgiften till 1 377 kr/lgh. d.v.s. $10 \times 1\,377 = 13\,770$ kr

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 16 medlemmar. Det har skett två utträde och ett (1) inträden under året.

Medlemsantalet vid årets slut var 15 medlemmar.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter kr/m2*	521	477	486	472
Fastighetslån kr/m2*	8 684	8 726	8 768	8 768
Energiförbrukning kWh/m2*	66	66	68	72
Elkostnad kr/m2*	84	84	81	89
Räntekostnad kr/m2*	109	66	52	68
Genomsnittlig skuldränta %	1,26	0,75	0,60	0,78
Operativt resultat**	109 824	-85 716	158 842	57 956
Nettoomsättning	747 274	698 919	697 599	676 878
Resultat efter finansiella poster	-218 671	-414 212	-169 654	-279 244
Soliditet i %	77,63	77,62	77,75	77,77

*Som area här ovan har bruksarean 1 434 kvm används.

**Operativt resultat = Faktiskt resultat exklusive avskrivningar

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 300 000	701 225	530 300	-1 293 789	-414 212
Vinst disposition				-414 212	414 212
Reservering till yttre fond			100 000	-100 000	
Beslutat nyttjande av yttre fond			-221 000	221 000	
Årets resultat					-218 672
Belopp vid årets utgång	44 300 000	701 225	409 300	-1 587 001	-218 672

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 587 001
Årets resultat	-218 672
	<u>-1 805 673</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-1 805 673
	<u>-1 805 673</u>

Avsättning till fond för yttre underhåll har gjorts enligt underhållsplan med 100 000 kr.

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	747 274	698 919
Summa rörelseintäkter		<u>747 274</u>	<u>698 919</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-403 927	-615 213
Övriga externa kostnader	4	-77 008	-75 059
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-328 496	-328 496
Summa rörelsekostnader		<u>-809 431</u>	<u>-1 018 768</u>
Rörelseresultat		-62 157	-319 849
Finansiella poster			
Räntekostnader		-156 515	-94 363
Summa finansiella poster		<u>-156 515</u>	<u>-94 363</u>
Resultat efter finansiella poster		-218 672	-414 212
Resultat före skatt		-218 672	-414 212
Årets resultat		<u>-218 672</u>	<u>-414 212</u>



BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	55 651 983	55 941 023
Inventarier, verktyg och installationer	7	142 342	181 798
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>55 794 325</u>	<u>56 122 821</u>
Summa anläggningstillgångar		55 794 325	56 122 821
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 259	2 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	25 324	24 086
Summa kortfristiga fordringar		<u>27 583</u>	<u>26 336</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		341 606	305 422
Summa kassa och bank		<u>341 606</u>	<u>305 422</u>
Summa omsättningstillgångar		369 189	331 758
SUMMA TILLGÅNGAR		56 163 514	56 454 579

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	2019-12-31	2018-12-31
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	45 001 225	45 001 225
Fond för yttre underhåll	409 300	530 300
Summa bundet eget kapital	<u>45 410 525</u>	<u>45 531 525</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 587 001	-1 293 789
Årets resultat	-218 672	-414 212
Summa fritt eget kapital	<u>-1 805 673</u>	<u>-1 708 001</u>
Summa eget kapital	43 604 852	43 823 524
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 <u>12 452 941</u>	<u>12 512 941</u>
Summa långfristiga skulder	12 452 941	12 512 941
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	11 549	29 101
Skatteskulder	6 733	12 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 439	76 201
Summa kortfristiga skulder	<u>105 721</u>	<u>118 114</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	56 163 514	56 454 579



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
Fibernät	10
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Föreningens Intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter Brf	735 396	684 096
Hyror Bilplatser	11 880	14 700
Övriga intäkter	-2	123
	<hr/> 747 274	<hr/> 698 919

Brf Viggby Park

Org.nr. 769613-0165

Not 3 Driftskostnader	2019	2018
Fastighetsskötsel och underhåll		
Underhåll	13 250	75 759
Städning	21 793	14 081
Trädgårdsskötsel	13 051	10 054
Besiktning hiss	4 125	0
Serviceavtal	24 468	15 322
Vinterunderhåll	0	375
Summa	<u>76 687</u>	<u>115 591</u>
Reparationer		
Installationer, reparationer	3 433	23 021
Hissreparationer	3 298	8 092
Vattenskador	3 544	3 963
Dräneringsarbete	0	221 610
Planerat underhåll	38 616	0
Summa	<u>48 891</u>	<u>256 686</u>
Taxebundna kostnader och driftskostnader		
El för drift och belysning	137 618	120 209
Vatten	23 633	21 254
Sophämtning	16 506	15 602
Fastighetsförsäkring	31 167	28 030
Kabel-tv & Bredband	55 675	57 841
Övriga driftskostnader	13 750	0
Summa	<u>278 349</u>	<u>242 936</u>
Summa Total	403 927	615 213

Not 4 Övriga externa kostnader	2019	2018
Kommunal Avgift	13 770	13 370
Förvaltningsarvode	29 342	28 067
Förbrukningsinventarier/material	11 998	10 898
Trivselkostnader, Social aktivitet	10 236	12 233
Konsultarvoden	5 500	0
Bankkostnader	1 612	6 072
Föreningsavgifter	3 200	2 650
Övriga kostnader	1 350	1 769
	<u>77 008</u>	<u>75 059</u>

Not 5 Personal	2019	2018
Inga ersättningar har utbetalats	0	0

Noter till balansräkningen**Not 6 Byggnader och mark**

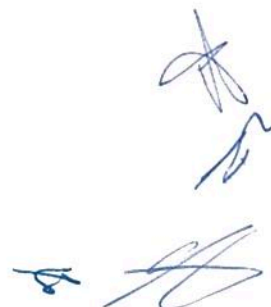
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 701 225	57 701 225
Utgående anskaffningsvärden	<u>57 701 225</u>	<u>57 701 225</u>
Ingående avskrivningar	-1 760 202	-1 471 162
Årets avskrivningar	-289 040	-289 040
Utgående avskrivningar	<u>-2 049 242</u>	<u>-1 760 202</u>
Redovisat värde	<u>55 651 983</u>	<u>55 941 023</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	5 852 000	4 180 000
Byggnader	<u>18 000 000</u>	<u>15 422 000</u>
	23 852 000	19 602 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärden	419 838	419 838
Utgående anskaffningsvärden	<u>419 838</u>	<u>419 838</u>
Ingående avskrivningar	-238 040	-198 584
Årets avskrivning Takvärme/markinventarier	-9 306	-9 306
Årets avskrivning Fiberinstallation	-18 716	-18 716
Årets avskrivning Elinstallation	-11 434	-11 434
Utgående avskrivningar	<u>-277 496</u>	<u>-238 040</u>
Redovisat värde	<u>142 342</u>	<u>181 798</u>

**Not 8 Förutbetalda kostnader,
upplupna intäkter**

Försäkring	10 743	9 679
Förvaltningsarvode	6 755	6 648
Serviceavtal Hiss	7 826	7 759
	<u>25 324</u>	<u>24 086</u>



Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare		Lånenr.	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Nordea	3978	88 49067	1,37%	2020-09-24	4 035 027	0
Nordea	3978	89 25855	1,36%	2024-09-18	4 285 026	0
Nordea	3978	88 36011	1,36%	2020-05-22	4 192 888	0
					12 512 941	0

Not 10 Ställda säkerheter

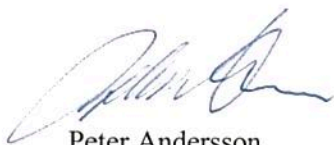
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

UNDERSKRIFTER

Täby 2020 - 04 - 14



Leif Dahlén



Peter Andersson



Claes Österberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020 - 04 - 16



Staffan Tunbrå
Förtroendevald revisor