

Årsredovisning 2020

Bostadsrättsföreningen Viggby Kulle 2

Org nr 769611-5323



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Viggby Kulle 2, med säte i Täby, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett 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 fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Handlaren 1 i Täby kommun år 2005. Föreningens fastighet består av 8 flerbostadshus i två våningar med totalt 24 bostadsrätter. Den totala boytan är 1.604 kvm. Föreningen disponerar 32 parkeringsplatser, varav 10 finns i carport.

Lägenhetsfördelning:

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

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen erlägger full kommunal fastighetsavgift. 2020 uppgick beloppet till 1 429 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet uppgår till 38 800 000 kr, varav byggnadsvärde är 24 800 000 kr och markvärde 14 000 000 kr. Värdeår är 2005.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomiskt förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel

Markskötsel och vinterunderhåll har ombesörjts av Bokdals Trädgårdsanläggning. Övrig skötsel görs av föreningens medlemmar.

Ekonomisk plan

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

Antalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 716 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. Fr o m 2016 baseras avsättningen på den underhållsplan som upprättades i slutet på 2016. För 2020 blir avsättningen 400 000 SEK.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-05-14 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Charlotte Högman Cajsa Anurfrieff Röhr Niclas Dal Emil Söderman Tobias Lundby	ordförande kassör
Suppleant	Maria Karlström David Anthony-Carenco Charlotta Stenquist	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda möten inklusive konstituerande möte. För styrelsens ledamöter finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisor

Dick Ohlsson
D W Redovisning AB

Valberedning

Pia Woungerecht Ljung
Charlotta Stenqvist

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 31 (31) medlemmar. Under året har 6 (8) överlåtelse skett till ett genomsnittligt pris om 48 375 (43 458) kr per kvm. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 259	1 253	1 165	1 165	1 162
Resultat efter finansiella poster	253	197	-2 033	-5	26
Soliditet (%)	60,13	59,83	59,56	61,61	61,60
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,02	1,09	1,08	1,31	1,52
Lån/bostadsyta	10 809	10 840	10 871	10 747	10 776
Lån/taxeringsvärde %	45	45	56	55	55
Belåningsgrad %	39	40	40	38	38
Årsavgift per kvm	716	711	677	677	677

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.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 930 000	0	-1 856 046	196 627	26 270 581
Disposition av föregående års resultat:			196 627	-196 627	0
Avsättning yttre fond		400 000	-400 000		0
Årets resultat				253 270	253 270
Belopp vid årets utgång	27 930 000	400 000	-2 059 419	253 270	26 523 851

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 059 419
årets vinst	253 270
	-1 806 149

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	400 000
i ny räkning överföres	-2 206 149
	-1 806 149

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

Resultaträkning

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 258 807	1 252 800
Summa rörelseintäkter		1 258 807	1 252 800
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-304 095	-346 280
Övriga externa kostnader	4	-110 552	-107 226
Personalkostnader	5	-38 365	-37 358
Avskrivningar		-375 303	-375 303
Summa rörelsekostnader		-828 315	-866 167
Rörelseresultat		430 493	386 633
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 223	-190 006
Summa finansiella poster		-177 223	-190 006
Resultat efter finansiella poster		253 270	196 627
Årets resultat		253 270	196 627

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	42 492 771	42 851 509
Inventarier, verktyg och installationer	7	99 386	115 951
Summa materiella anläggningstillgångar		42 592 157	42 967 460
Summa anläggningstillgångar		42 592 157	42 967 460
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 320 362	747 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	56 899	55 294
Summa kortfristiga fordringar		1 377 261	802 909
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		139 081	140 631
Summa kassa och bank		139 081	140 631
Summa omsättningstillgångar		1 516 342	943 540
SUMMA TILLGÅNGAR		44 108 499	43 911 000

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	27 930 000	27 930 000
Fond för yttre underhåll	400 000	0
Summa bundet eget kapital	28 330 000	27 930 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 059 419	-1 856 046
Årets resultat	253 270	196 627
Summa fritt eget kapital	-1 806 149	-1 659 419
Summa eget kapital	26 523 851	26 270 581

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	13 653 000	17 337 530
Summa långfristiga skulder		13 653 000	17 337 530

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 684 530	50 000
Förskott från kunder		0	3 136
Leverantörsskulder		16 636	22 078
Skatteskulder		67 344	65 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	163 138	162 539
Summa kortfristiga skulder		3 931 648	302 889

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

44 108 499

43 911 000

Kassaflödesanalys

Not
1

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	253 270	196 627
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	375 303	375 303
Förändring skatteskuld/fordran	-28 752	971

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

599 821 572 901

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	12 127
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 605	3 809
Förändring av leverantörsskulder	-5 442	-23 216
Förändring av kortfristiga skulder	-2 537	5 180

Kassaflöde från den löpande verksamheten

590 236 570 801

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-50 000	-50 000
------------------------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-50 000 -50 000

Årets kassaflöde

540 236 520 801

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	855 683	334 882
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 395 920	855 683

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 148 844	1 140 240
P-plats och garage	112 127	121 200
Hysesbortfall, p-plats	-5 300	-8 640
Övriga intäkter	3 136	0
	1 258 807	1 252 800

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Trädgårdsskötsel	44 419	43 794
Kostnader i samband med städdagar	0	910
Snöröjning/sandning	20 494	80 926
Besiktningsskostnader	1 980	13 650
Reparationer	1 360	17 707
Planerat underhåll	283	0
El	31 099	35 188
Vatten och avlopp	55 302	29 912
Avfallshantering	36 171	39 496
Försäkringskostnader	43 009	39 729
Självrisker	23 600	0
Kabel-tv	42 912	42 912
Förbrukningsinventarier	0	430
Förbrukningsmaterial	3 466	1 627
	304 095	346 281

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	34 296	33 048
Hemsida	4 694	2 402
Porto	750	1 500
Föreningsgemensamma kostnader	0	723
Revisionsarvode	12 500	12 500
Ekonomisk förvaltning	53 886	53 752
Bankkostnader	1 550	1 550
Övriga poster	2 876	1 750
	110 552	107 225

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	30 000	29 000
Sociala avgifter	8 365	8 358
	38 365	37 358

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 920 000	33 920 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 920 000	33 920 000
Ingående avskrivningar	-3 068 491	-2 709 753
Årets avskrivningar	-358 738	-358 738
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 427 229	-3 068 491
Redovisat värde mark	12 000 000	12 000 000
Utgående värde mark	12 000 000	12 000 000
Utgående redovisat värde	42 492 771	42 851 509
Taxeringsvärden byggnader	24 800 000	24 800 000
Taxeringsvärden mark	14 000 000	14 000 000
	38 800 000	38 800 000

Not 7 Installation bredband

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	165 646	165 646
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 646	165 646
Ingående avskrivningar	-49 695	-33 130
Årets avskrivningar	-16 565	-16 565
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 260	-49 695
Utgående redovisat värde	99 386	115 951

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	63 523	32 563
Avräkningskonto förvaltare	1 256 839	715 052
	1 320 362	747 615

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	43 363	39 066
Ekonomisk förvaltning	13 536	14 188
Hemsida	0	2 039
	56 899	55 293

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,25	2021-01-20	344 530	394 530
Stadshypotek	0,95	2021-10-30	250 000	250 000
Stadshypotek	1,19	2021-12-30	3 090 000	3 090 000
Stadshypotek	0,98	2022-12-01	4 653 000	4 653 000
Stadshypotek	0,83	2024-09-01	4 350 000	4 350 000
Stadshypotek	0,83	2024-09-01	4 650 000	4 650 000
Kortfristig del			-3 684 530	-50 000
			13 653 000	17 337 530

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld: 3 684 530 kr

Lån som förfaller inom ett år: 3 684 530 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	19 209	20 874
Upplupna styrelsearvoden	30 000	30 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	9 000	9 000
Förutbetalda avgifter och hyror	95 166	90 326
Fastighetsel	3 469	2 556
Snöröjning	6 294	8 013
Reparationer	0	1 770
	163 138	162 539

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	1 809 000	18 090 000
	1 809 000	18 090 000

Täby - 2021

Charlotte Högman
Ordförande

Cajsa Anurfrijeff Röhr

Niclas Dal

Emil Söderman

Tobias Lundby

Min revisionsberättelse har lämnats - 2021

Dick Ohlsson
Revisor

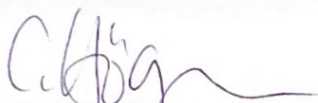
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

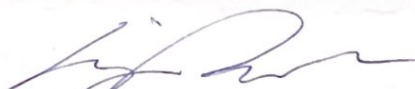
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	19 209	20 874
Upplupna styrelsearvoden	30 000	30 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	9 000	9 000
Förutbetalda avgifter och hyror	95 166	90 326
Fastighetsel	3 469	2 556
Snöröjning	6 294	8 013
Reparationer	0	1 770
	163 138	162 539

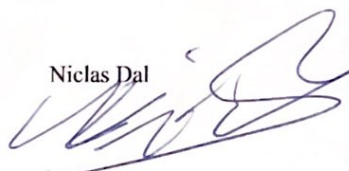
Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	1 809 000	18 090 000
	1 809 000	18 090 000

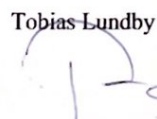
Täby 31 - 3 2021


Charlotte Högman
Ordförande


Cajsa Anurfrieff Röhr

Niclas Dal


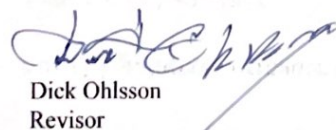

Emil Söderman

Tobias Lundby



MARIA KARLSTRÖM

Min revisionsberättelse har lämnats

8 - 04- 2021


Dick Ohlsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen Viggby Kulle 2, 769611-5323

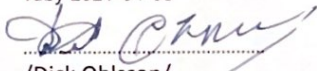
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Viggby Kulle 2 för år 2020-01-01 – 2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Täby 2021-04-08


/Dick Ohlsson/