



Viggbygården

**Stämmohandling 9 Maj 2019
Inklusive årsredovisning
2018**



Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Viggbygården i Täby

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma i Futuraskolans matsal.

Torsdagen den 9 Maj 2019 kl.19.00

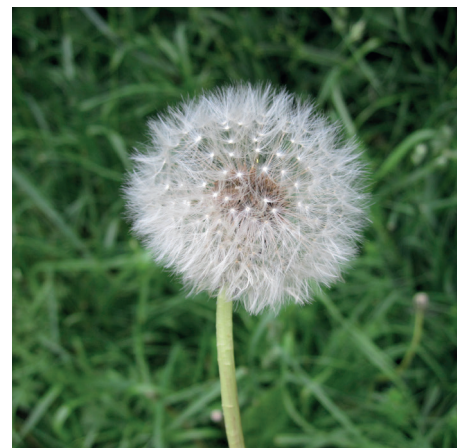
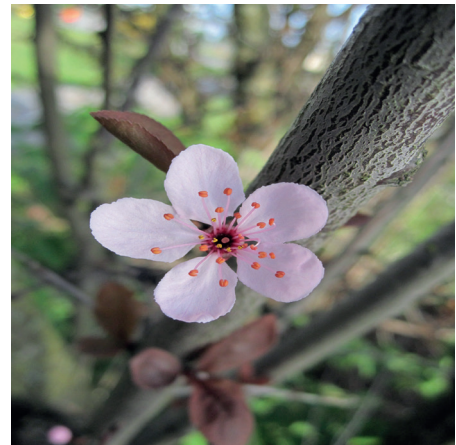
Dagordning

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

Välkomna!
2019-04-09

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 årsredovisningen	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	38-39
Karta	40



Fotograf: Camilla Henricsson Bajas

Layout: Daniel Thomasson - Henriksson
Camilla Henricsson Bajas

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Viggbygården i Täby org.nr. 716416-4373 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01–2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Viggbygården 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. Uppdaterade och beslutade i andra läsningsen 2018-11-22. Inskickade till HSB och Bolagsverket för godkännande. Fastigheterna har under året varit fullvärdesförsäkrade hos Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

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 underhålls-ansvar		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				414
P-platser				163
MC-platser				51

Föreningens sex fastigheter är sammanförda till en taxeringsenhet och har för år 2018 haft ett taxeringsvärde på totalt 622 989 000 kronor.

Viggbygärdets 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 + uthyrnings 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

Viggbygärdets fördelning av utrymmen

Bostäder	513	42 715 Kvm
Lokaler	85	1 775 Kvm
Garageplatser	441	
P-platser debiteringsbara och besöksplatser	163	
Mc-platser i garage	51	

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen sker i egen regi. Föreningen har haft 4-7 heltidsanställda och är medlem i Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation.

Förvaltare har varit Helena Appell och hennes medhjälpare administrativt har varit Camilla Henricsson Bajas och Daniel Thomasson som har ansvarat för receptionen. Anders Åkerman och Mikael Hedsén har skött drift och reparationer av fastigheterna. Kent Jansson slutade den 30 april 2018. Curt Jonsson anställdes den 1 oktober 2018 som fastighetsskötare. Daniel Thomasson och Mikael Hedsén slutade båda i december 2018. Sommartid används säsonganställd personal för hjälp med trädgårdsskötsel.

Föreningen har haft avtal med nedanstående företag:

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

Föreningsstämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-04-26. På stämman deltog 142 personer, varav 103 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Ordförande: Peter Ludwig

Vice ordförande: Claes Reimegård

Sekreterare: Rolf Odenheim

Ledamot: Per-Erik Sirén

Ledamot: Kurt Bergström

Ledamot: Paterik Stocklassa

Ledamot: Katharina Urkko

Ledamot: HSB Stockholm Minnie Tubei

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

Styrelsen har under året hållit elva (11) 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) ombud i HSB Stockholm, Distrikt Nordost.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Inger Callemo sammankallande, Ingalill Bylund och Meta Johansson.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapens utgång

Utöver under året genomförda och påbörjade arbeten har beslut tagits att uppdatera och digitalisera underhållsplanen samt att med konsultstöd ta fram underlag för fasadrenovering mm.

Underhåll och investeringar

Under året har större underhåll och investeringar utförts enligt nedan:

Byte av tätskikt på tak Södervägen 10-36. Avslutat.	2 975 tkr
Modernisering av styrning och reglering i undercentraler, och ventilationsaggregat i låghusen	2 150 tkr
Skador i lägenheter, vatten mm	1 132 tkr
Porttelefoner	638 tkr
VA-installation	309 tkr
El-installation	140 tkr
Gemensamma utrymmen, Viggbysalen, gym mm	206 tkr
Garage och p-plats	150 tkr
Tvättstugor	140 tkr
Mark, lekplats mm.	150 tkr
Totalt	7 990 tkr



Underhålls- och investeringsplan

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

Byggnadsdel	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Tak	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fasad	500	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	0	0	0	0	0
Stammar	250	250	250	250	250	500	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Värme regler.	2 500	600	0	250	250	0	0	200	0	0	0
El	200	300	300	300	0	0	0	250	0	200	0
Fönster dörrar	450	450	450	450	450	450	300	300	1 000	1 000	1 000
Hissar	1 100	0	0	400	0	0	600	0	0	0	0
Tvättstugor	200	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Garage	0	0	0	100	750	100	750	750	0	0	0
Övrigt	800	700	1 500	500	1 000	1 650	1 000	1 000	1 200	1 300	1 400
Totalt	6 000	14 400	14 600	14 350	14 800	14 800	22 750	22 600	22 300	22 600	22 500
Varav investeringar	2 500	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000

Redovisas i tkr.

Medlemsinformation

Under året har 46 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 682. 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 8 fall under året samt förlängt 8 andrahandsuthyrningar. Tillståndet tidsbegränsas till minst 3 månader och högst 1 år.

Antal överlåtelser under 5 år

År	Antal
2014	54
2015	62
2016	39
2017	41
2018	46



Flerårsöversikt

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Resultat och ställning	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	27 324	26 809	26 475	26 362	26 245
Rörelseresultat	4 570	743	2 384	1 974	2 907
Resultat efter finansiella poster	4 300	508	2 093	1 521	1 982
Soliditet %	40	41	39	37	35
Likviditet %	160	73	161	141	106
Balansomslutning	89 653	77 269	80 697	80 109	79 652
Fond yttre underhåll	9 103	7 198	7 400	7 400	5 500
Årsavgift kr/kvm	539	539	539	539	539
Långsiktigt lån kr/kvm	1 047	983	1 003	1 083	1 133

Redovisas i tkr där annat ej anges.

Soliditet = summan av eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning), och 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.

Rörelseresultat efter finansiella poster har under 2018 blivit högre än budgeterat då intäkterna blev större och utgifterna, främst avseende periodiserat underhåll blev lägre.

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes senast med 3% 2013-01-01. Avgifterna höjs med 2% från och med 2019 och 2-4% från och med 2020.

Förväntad framtida utveckling

Budgeten 2019 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 1 230 kr, varav 5 300 tkr utgör 2019 års behov av underhåll enligt uppdaterad underhållsplan. Fasaderna planeras att renoveras år 2020-2024. Behov av stambyte kan ske från 2025. (Se sida 8.)

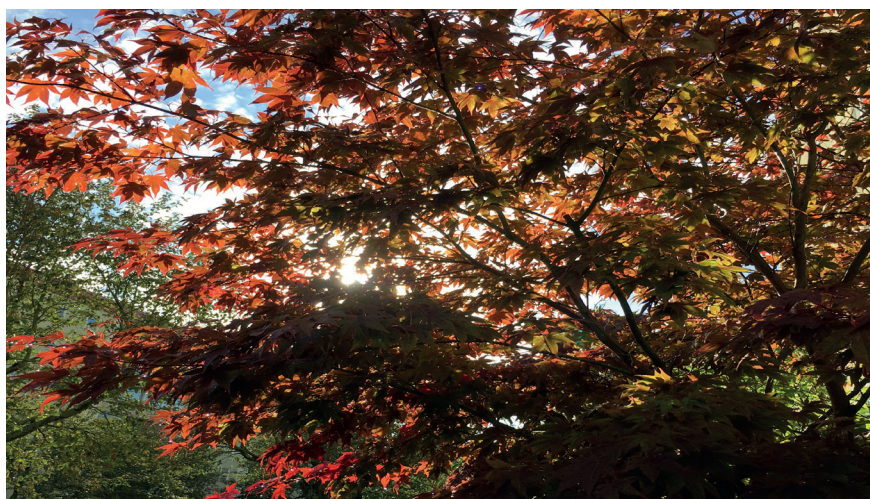


Förändringar i eget kapital

Årets förändring av eget kapital	Insatser	Upplåtelse-avgift	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets in- gång 2018-01-01	17 213 000	2 660 000	7 198 018	4 319 136	508 346
Vinst disp. enl. stämmobeslut	0	0	0	508 346	-508 346
Avsättning under året enl. UH- plan	0	0	2 500 000	-2 500 000	0
Årets uttag från UH-fond	0	0	-595 504	595 504	0
Årets resultat	0	0	0	0	4 300 407
Belopp vid årets utgång	17 213 000	2 660 000	9 102 514	2 922 986	4 300 407

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande underhållsfond	4 827 482
Avsättning till underhållsfond enligt UH-plan	-2 500 000
I anspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	595 504
Årets resultat	4 300 407
Till stämmans förfogande	7 223 393
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Till balanserat resultat överförs	7 223 393



Resultaträkning

	Not	2018	2017
Nettoomsättning	3	27 323 698	26 808 636
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-11 951 394	-12 528 949
Periodiskt underhåll	5	-595 504	-2 701 982
Reparationer	6	-2 532 630	-2 371 367
Övriga externa kostnader		-0	-199 319
Personalkostnader och arvoden	7	-4 990 227	-5 198 706
Av- och nedskrivningar av materiella anl.		-2 683 746	-3 065 161
Summa		-22 753 501	-26 065 484
Rörelseresultat		4 570 197	743 152
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	0	543
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-269 790	-235 349
Resultat efter finansiella poster		4 300 407	508 346
Årets resultat		4 300 407	508 346



Balansräkning

Tillgångar	Not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	75 678 145	73 217 416
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	0	38 750
Summa materiella anläggningstillgångar		75 678 145	73 256 166
Andra långfristiga värdepappers innehav	12	500	500
Summa anläggningstillgångar		75 678 645	73 256 666
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		18 075	93 729
Aktuell skattefordran		47 112	58 398
Övriga fordringar		0	364 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	873 893	836 269
Summa kortfristiga fordringar		939 081	1 352 444
Kassa och Bank	14	13 034 893	2 660 166
Summa omsättningstillgångar		13 973 974	4 012 609
Summa tillgångar		89 652 619	77 269 275



Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2018-12-31	2017-12-31
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		17 213 000	17 213 000
Upplåtelse avgifter		2 660 000	2 660 000
Fond för yttre underhåll		9 102 514	7 198 018
Summa bundet eget kapital		28 975 514	27 071 018
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		2 922 986	4 319 136
Årets resultat		4 300 407	508 346
Summa fritt eget kapital		7 223 393	4 827 482
Summa eget kapital		36 198 907	31 898 500
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	44 735 876	39 878 096
Summa långfristiga skulder		44 735 876	39 878 096
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	2 270 000	2 117 040
Leverantörsskulder		2 777 738	1 117 094
Övriga kortfristiga skulder		226 465	112 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	3 443 633	2 145 952
Summa kortfristiga skulder		8 717 836	5 492 679
Summa eget kapital och skulder		89 652 619	77 269 275





Kassaflödesanalys

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	4 300 407	508 346
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	2 683 746	3 065 161
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 984 153	3 573 507
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /Minskning (+) av rörelsefordringar	413 363	-286 733
Ökning (+) /Minskning (-) av rörelseskulder	3 225 157	-1 819 461
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 638 520	-2 106 194
Investeringsverksamheten		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-5 105 725	-7 390 370
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 105 725	-7 390 370
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av låneskuld	4 857 780	-2 117 040
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 857 780	2 117 040
Årets kassaflöde	10 374 727	-8 040 096
Likvida medel vid årets början	2 660 166	10 700 259
Likvida medel vid årets slut	13 034 893	2 660 166

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 och 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 leverantörs-
skulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

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 fastighets-
avgift var för räkenskapsåret 1 337 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 privat-
bostadsföretag, 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 fram-
tida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller ute-
blir, 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 räk-
enskapsåret. 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**

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	23 010 287	23 009 643
Hyra lokaler	1 104 760	1 130 619
Hyror garage	1 957 960	1 974 237
Hyror p-platser	207 193	205 675
Överlåtelseavgifter	47 700	58 000
Pantförskrivningsavgifter	25 500	31 500
Övriga intäkter	970 298	398 962
Summa	27 323 698	26 808 636

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	351 626	434 575
Hissar	243 859	202 490
Städning	535 690	996 074
Renhållning och avfall	573 345	526 003
Fjärrvärme	4 739 959	4 694 030
Vatten	1 030 446	1 197 979
El	1 026 659	1 003 702
Kabel TV	182 543	182 448
Bredband	525 168	525 168
Fastighetsskatt	854 933	814 485
Försäkringar	616 897	583 810
Förvaltningskostnader	904 524	997 274
Övrigt	296 810	226 607
Trivsel- och fritidsaktiviteter	68 935	144 304
Summa	11 951 394	12 528 949

Not 5 Periodiskt underhåll

	2018	2017
Isolering av tak	0	680 996
Renovering av källare	0	685 500
Filmning av stammar	0	56 132
Asfaltering av parkering Södervägen	64 202	1 135 604
OVK	0	143 750
Lägenheter	61 711	0
Gemensamma utrymmen	206 017	0
Tvättstugor	22 296	0
Installation	216 887	0
Fasad	42 598	0
Mark, lekplats	69 293	0
Bidrag garage	-87 500	0
Summa	595 504	2 701 982

Not 6 Reparationer

	2018	2017
Skador i lgh	1 012 598	449 035
Brand i elskåp	0	100 386
Vattenskadorna	119 823	0
Lokaler	20 827	0
Gemensamma utrymmen	38 458	0
Grovsophus	0	186 380
Källare	0	121 008
Tvättstugor	128 205	302 870
Installation, VA	309 240	0
Installation, värme	15 841	0
Installation, el	16 224	0
Marmorgolv	0	356 250
Porttelefon	637 648	104 713
Mark	91 446	273 412
Garage och p-plats	86 364	91 848
Rep av install. takfläktar stamstopp Dakki 5 års bes.	0	227 822
Övriga reparationer	55 956	157 643
Summa	2 532 630	2 371 367

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

Arvoden och andra ersättningar styrelsen	Stäm- mo- beslut	2018	2017
Arvoden	6,0 PBB	268 520	265 680
Revisorsarvoden	0,7 PBB	31 360	31 150
Valberedningen	0,7 PBB	31 360	22 150
Övriga ersättningar, projekt arbeten	Max 3,0 PBB	95 510	85 430
Takbeläggning	6 800		
Besiktning relining	18 800		
Bokslut, årsredovisning	12 400		
Rapportmallar och uppföljning	9 600		
Trivselgruppen	47 910		
Summa		426 750	404 410
Sociala kostnader		73 779	81 513

Ett prisbasbelopp uppgick 2017 till 44 800 kr och 2018 till 45 500 kr

Löner arbetsgivaravgifter och avtalade avgifter		2018	2017
Löner och andra ersättningar:		2 835 417	3 011 364
Sociala kostnader		1 089 962	950 173
Pensionskostnader		198 019	155 421
Uttagskatt, övriga löneskatter		264 695	465 938
Övriga kostnader		101 605	129 887
Summa		4 489 698	4 712 783
Summa personal, arvoden och sociala kostnader		4 990 227	5 198 706
Medeltal anställda		7	8

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter, övriga	0	544
Summa	0	544

Not 9 Räntekostnade och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader	269 790	235 349
Summa	269 790	235 349

Not 10 Byggnader och mark

Byggnader	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	102 304 347	97 304 414
Utrangering	0	-2 312 937
Årets investering	5 105 725	7 312 870
Vid årets slut	107 410 072	102 304 347
Akkumulerade avskrivningar		
Utrangering	0	-2 312 937
Årets avskrivning	2 644 996	3 026 410
Vid årets slut	42 105 647	39 460 651
Redovisat värde vid årets slut	65 304 425	62 843 696
Mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	10 373 720	10 373 720
Redovisat värde vid årets slut	10 373 720	10 373 720
Totalt redovisat värde	75 678 145	73 217 416

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Akkumulerade anskaffningsvärden	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	1 854 829	1 777 329
Årets investering	0	77 500
Vid årets slut	1 854 829	1 854 829
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	1 816 079	1 777 329
Årets avskrivning	38 750	38 750
Vid årets slut	1 854 829	1 816 079
Redovisat värde vid årets slut	0	38 750

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Andel i HSB	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	668 713	616 897
Bredband	131 292	131 292
Kabel-TV	45 660	45 628
DLL	28 228	0
Övriga förutbetalda kostnader	0	42 452
Summa	873 893	836 269

Not 14 Kassa och bank

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:	2018-12-31	2017-12-31
Kassamedel	0	38
iZettle	2 544	6 542
Banktillgodohavande	13 032 349	2 653 586
Summa	13 034 893	2 660 166



Not 15 Skulder till kreditinstitut

Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	2018-12-31	2017-12-31
Skulder till kreditinstitut	44 735 876	39 878 096

2018-12-31	Låneskuld	Rtesats	Långi- vare	Slutbet- dag	Amorterat belopp	Betalda räntor	Upplupna räntor
14420592	0		SEB	18-04-29	5 178 120	8 034	0
15026596	0		SEB	18-04-29	9 245 600	14 360	0
32917259	0		SEB	18-04-29	4 250 000	6 577	0
32917283	0		SEB	18-04-29	4 250 000	6 577	0
32917313	0		SEB	18-04-29	4 250 000	6 577	0
32917321	0		SEB	18-04-29	4 321 416	6 689	0
33519451	0		SEB	18-07-28	6 625 000	22 169	0
39788836674	23 563 438	0,950	Nordea	21-04-15	482 000	113 644	37 931
39788836682	10 702 438	0,358	Nordea	20-04-30	218 000	27 960	6 705
39788839177	12 740 000	0,639	Nordea	20-06-22	260 000	35 173	2 714
Summa	47 005 876				39 080 136	269 621	47 350

Amorterat belopp inkluderar lösen av samtliga lån hos SEB.
 Amortering under 2019 med 2 270 000:- av kortfristig del av lånet
 Amortering inom 5 år beräknas till 35 655 876:-

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna semesterlöner, inklusive sociala avgifter	749 098	471 265
Förutbetalda hyresinkomster	976 519	533 238
Sociala avgifter	49 919	80 278
Stockholm Exergi	513 437	0
Schneider	912 500	0
Löneskatt	30 909	0
Övrigt	211 251	1 061 171
Summa	3 443 633	2 145 952

Not 17 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
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

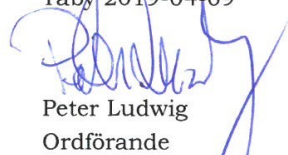
Varav ställda säkerhet för skulder till Nordea Hypotek 47 005 876.

Not 18 Eventualförpliktelser

	2018	2017
Garantiförbindelser till Fastigo	51 586	58 586



Styrelsens underskrifter
Täby 2019-04-09



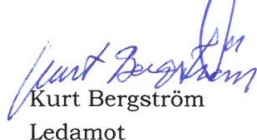
Peter Ludwig
Ordförande



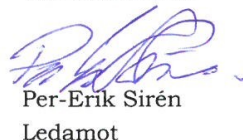
Claes Reimegård
Vice ordförande



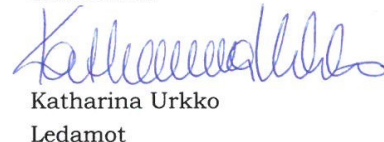
Rolf Odenheim
Sekreterare



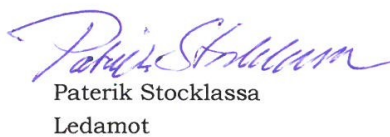
Kurt Bergström
Ledamot



Per-Erik Sirén
Ledamot



Katharina Urkko
Ledamot

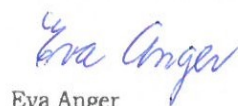


Paterik Stocklassa
Ledamot




Minnie Tubei
HSB Ledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits 2019-04-12



Eva Anger
Av föreningen vald revisor



Jörgen Göthed
Av HSB riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Viggbygärdet i Täby för år 2018.

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 2018 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Andra 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.

Revisor 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. Risken 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 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 2018 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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 april 2019



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, dvs. 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 i stället 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, dvs. 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, dvs. 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 och 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 2017-2024

	Bokslut	Budget	Bokslut	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget
	2017	2018	2018	2019	2020	2022	2023	2024
INTÄKTER								
Årsavgifter	22 493	22 500	22 485	22 950	23 410	23 880	24 360	24 850
Bredband	517	520	525	520	525	450	450	450
Hysesintäkter	3 310	3 180	3 270	3 270	3 200	3 500	3 500	3 600
Diverse intäkter	489	500	1 044	500	525	550	600	650
Summa intäkter	26 809	26 700	27 324	27 240	27 660	28 380	28 910	29 550
KOSTNADER								
Reparationer	2 371	1 200	596	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500
Periodiskt underhåll	2 702	3 900	2 533	2 520	2 500	2 500	2 500	2 500
Summa underhåll	5 073	5 100	3 129	5 020	5 000	5 000	5 000	5 000
DRIFT, PERSONAL, ARVODEN								
Fastighetsskötsel	435	300	351	350	350	350	400	400
Fastighetsavgift	814	800	855	800	900	900	900	900
Försäkringspremier	584	600	617	650	700	725	750	775
Datakostnader	200	250	94	200	200	200	200	200
Städning	996	550	536	500	500	525	525	550
Renhållning	526	500	573	550	550	550	550	550
Förbrukningsmaterial	160	200	178	200	200	200	200	200
Värme	4 694	4 700	4 740	4 700	4 700	4 750	4 750	4 750
Vatten	1 198	1 200	1 030	1 200	1 200	1 250	1 250	1 300
El	1 004	950	1 026	1 100	1 050	1 050	1 050	1 050
Hissar		200	244	250	250	250	250	250
Medlemsavgifter	138	200	148	200	175	175	175	175
Personal och arvoden	5 199	4 570	4 959	4 865	4 900	4 900	4 900	4 900
Information/utbildning	381	350	153	250	200	200	200	200
Fritidsverksamhet	150	150	69	150	100	150	100	150
Kabel-TV	182	200	183	200	200	200	200	200
Bredband	525	525	525	525	525	525	525	525
Övrigt	741	550	660	1 000	550	550	550	55
Summa drift	17 927	16 795	16 941	17 690	17 250	17 450	17 475	17 625
AVSKRIVNINGAR	3 065	2 600	2 684	2 700	2 700	2 900	3 200	3 500
KAPITALKOSTNADER/ INTÄKT	235	500	270	600	900	1 300	1 700	2 200
SUMMA KOSTNADER	26 300	24 995	23 024	26 010	25 850	26 650	27 375	28 325
RESULTAT	508	1 705	4 300	1 230	1 810	1 730	1 535	1 225

Belopp i tkr.



Städdag

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

Säkerhetshöjande åtgärder i Viggbyholm Viggbyholms station har försetts med ljus- och ljudsignaler och bommar. En övergång i zick-zackform har anlagts vid den södra övergången för att höja säkerheten, och öster/söder om spåret byggs en ny gång- och cykelväg. Väster/norr om spåret byggs också en ny gång- och cykelväg.

Täbys nya simhall Täby simhall som ska ligga i hörnet Bergtorpsvägen – Stora Marknadsvägen ska erbjuda en komplett friskvårdsanläggning för lek, motionssim och avkoppling. Med en flexibel badhusdesign kommer bassängerna att kunna delas av efter behov. Vissa bassängbottnar blir också höj- och sänkbara för att kunna anpassas efter olika aktiviteter. I anslutning till simhallen ska också finnas gym, bastu och servering. Öppningsdatum för simhallen planeras till 2022.



Illustrationen är skapad av Norconsult.

Planläggning för bostäder, handel och idrott på fastigheten Viggbyholm 74:2 m.fl. Planområdet är beläget sydost om Viggbyholms trafikplats och avgränsas av E18 i norr och Skördevägen i sydost. Arbeta med att upprätta en detaljplan för området pågår. Totalt omfattar projektet cirka 230 lägenheter, handel, idrottsverksamhet samt en naturpark.



Den övergripande idén för projektet är att genom exploatering av området längs med motorvägen i norr skapa en avskärmande bebyggelse mot E18 som möjliggör en utveckling av bostadsbebyggelse med kvarter av flerfamiljshus och radhus. De planerade bostäderna trappar ner från sex våningar närmast E18 till tre våningar närmast befintlig bebyggelse i söder. En ny lokalgata kommer att anläggas från Bergstorpsvägen som tar upp höjdskillnaden mellan Viggbyholms trafikplats och huvuddelen av planområdet. Denna förbinds i sin tur med Skördevägen så att området knyts samman med övriga Viggbyholm. I områdets östra del anläggs en tennishall och söder om denna bevaras naturmarken. Denna gallras och en naturlekplats anläggs för att höja det rekreativa värdet för närområdet. I områdets nordvästra del, närmast Viggbyholms trafikplats, anläggs en restaurang och en dagligvarubutik om cirka 3 000 kvm. Detaljplanen har 2018-04-23 antagits av Kommunfullmäktige, detaljplanen är överklagad till mark- och miljödomstolen. Genomförandet av detaljplanen har i samråd med länsstyrelsen bedömts kunna innebära en betydande miljöpåverkan. De aspekter som har bedömts kunna medföra en risk för betydande miljöpåverkan är dels risk kopplat till transporter med farligt gods och dels trafikbuller och dess påverkan på planerade bostäder inom området.

Allmän information om styrelsens arbetsordning

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

Vid styrelsemötet behandlas löpande ärenden t ex inkomna skrivelser, ekonomisk- och verksamhetsrapport, lägenhetsöverlåtelse, andrahandsupplåtelser. 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 tillsätter arbetsgrupper för olika frågor inom föreningens ansvarsområde och har för 2018 beslutat om arbetsgrupper för ekonomi, underhåll, information och trivsel. 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 personalen, 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 Rolf Odenheim, Peter Ludwig, Claes Reimegård, Katharina Urkko och förvaltaren. Gruppen träffas före varje styrelsemöte och går igenom resultat- och balansräkning. Ser hur prognosen ser ut framåt. Under året har föreningen, efter konkurrensutsättning, bytt bank till Nordea.

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 mm.). Gruppen har möten cirka en gång per månad där gruppen går igenom pågående arbeten samt kommande underhåll enligt underhållsplanen. Underhållsgruppen uppdrar åt förvaltningen att 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 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 mm.) 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 Maja Berg Lindelöw och Sven Berg, barn till barnboksillustratören Björn Berg och ta del av Björn Strandbergs resa till Ecuador och Galapagosöarna. Sofie Nylén bjöd på ett potpurri kring det svenska språket, Jörgen Schön berättade om och visade svampar, Paterik Stocklassa berättade om sitt annorlunda arbete som stenkonservator och sist men inte minst fick vi i december njuta av Lilla Akademiens Luciatåg.

I februari hade vi den traditionella räkfrossan i Viggbysalen. I mars anordnade vi en nostalgiresa tillbaka till 1950-talet där trubaduren Andreas Möller underhöll med tidsenligt tema. I maj hade vi vår traditionella grilldag, då alla våra gemensamma lokaler var öppna och personalen fanns på plats och svarade på frågor. Dagen avslutades i Viggbysalen, där det bjöds på kaffe och tårta.

I maj åkte vi på författarkryssning med Rosella och lyssnade på författaren Kjell Johansson. Vi startade hösten med en kräftskiva där vi återigen underhölls av Andreas Möller. I oktober var det åter dags för en författarkryssning med Rosella då vi fick lyssna på Herman Lindqvist som berättade om sitt författarskap.

I november gjordes ett traditionsenligt mycket uppskattat teaterbesök på Oscars-teatern där vi såg Så som i himmelen med bl a Malena Ernman och Anders Ekborg. 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 Svenska kocklandslagets julbord.

I trivselgruppen har under året Ingrid Söderqvist, Paterik Stocklassa, Camilla Henricsson Bajas, Birgitta Odenheim och Rolf och Solweig Närlund ingått. Bland mycket annat som pågår i Viggbysalen och i 68:an kan nämnas bibelsamtal, canasta, melodikryss och gymnastik. I samband med föreningsstämma och höstmöte träffas vi i Viggbysalen för efterföljande vickning.

Information

Informationsgruppen har under året bestått av Camilla Henricsson-Bajas från förvaltningskontoret samt styrelseledamöterna Claes Reimegård och Katharina Urkko. Gruppen ser över och försöker effektivisera föreningens informationskanaler: sajten viggbygardet.se, Facebooksidan HSB Brf Viggbygården i Täby, pappers-tidningen Vi på Viggbygården, informationskanalen i kabel-tv, samt papperslappar i trappuppgångarna. Även i år kan vi konstatera att allt fler boende och andra intresserade hittar till vår Facebooksida och vi tror på en fortsatt utveckling av föreningens digitala information. Under föreningens 50-årsjubileum 2019 ser vi också fram emot att kunna berätta mer om vår historia och om jubileumsarrangemang. Vi håller även ett öga på vår omgivning och vill fortlöpande informera om bland annat det stora byggprojektet Täby Park och kommunala trafikprojekt, med allt vad de kan innebära för våra boende.

Personal på förvaltningskontoret 2018



Helena Appell



Camilla Henricsson Bajas



Anders Åkerman



Daniel Thomasson-Henriksson



Mikael Hedsén



Kent Jansson



Curt Jonsson

Styrelse 2018



Peter Ludwig
Ordförande



Claes Reimegård
Vice ordförande



Rolf Odenheim
Sekreterare



Kurt Bergström
Ledamot



Per-Erik Sirén
Ledamot



Paterik Stocklassa
Ledamot



Katharina Urkko
Ledamot



Minnie Tubei
HSB ledamot



Eva Anger
Revisor förtroendevald



Ulla Borgmark
Revisorsuppleant



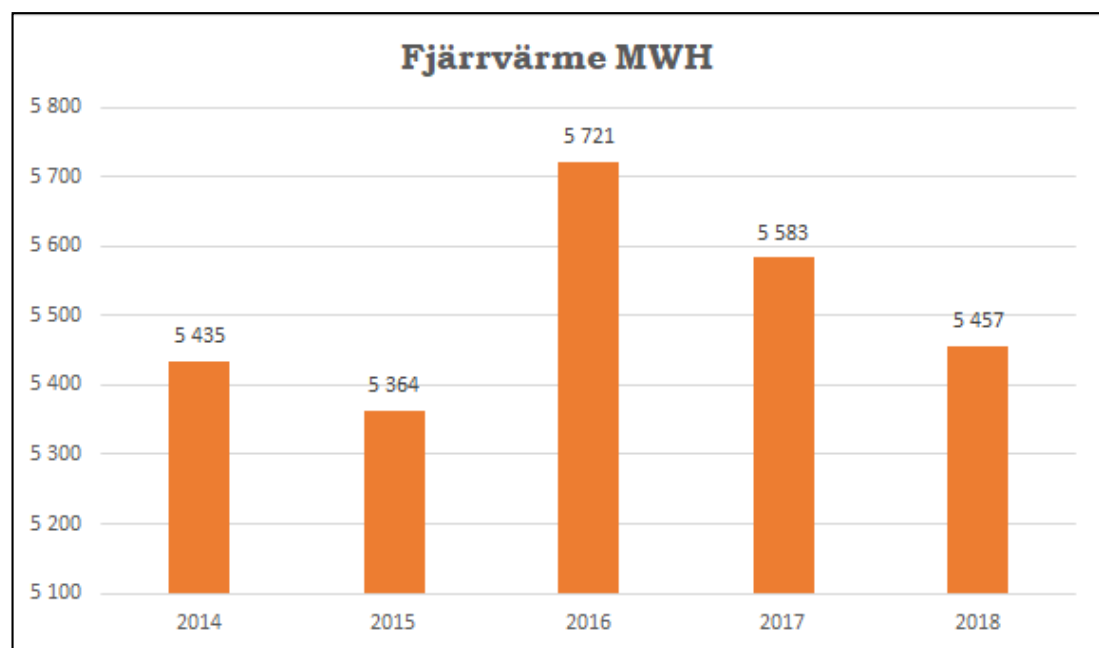
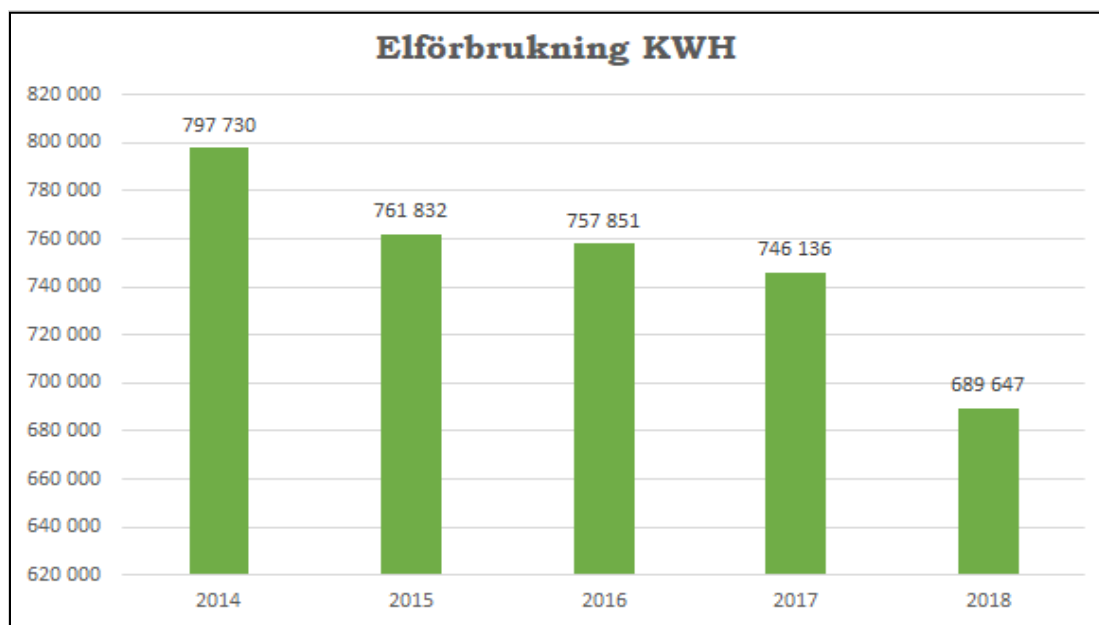
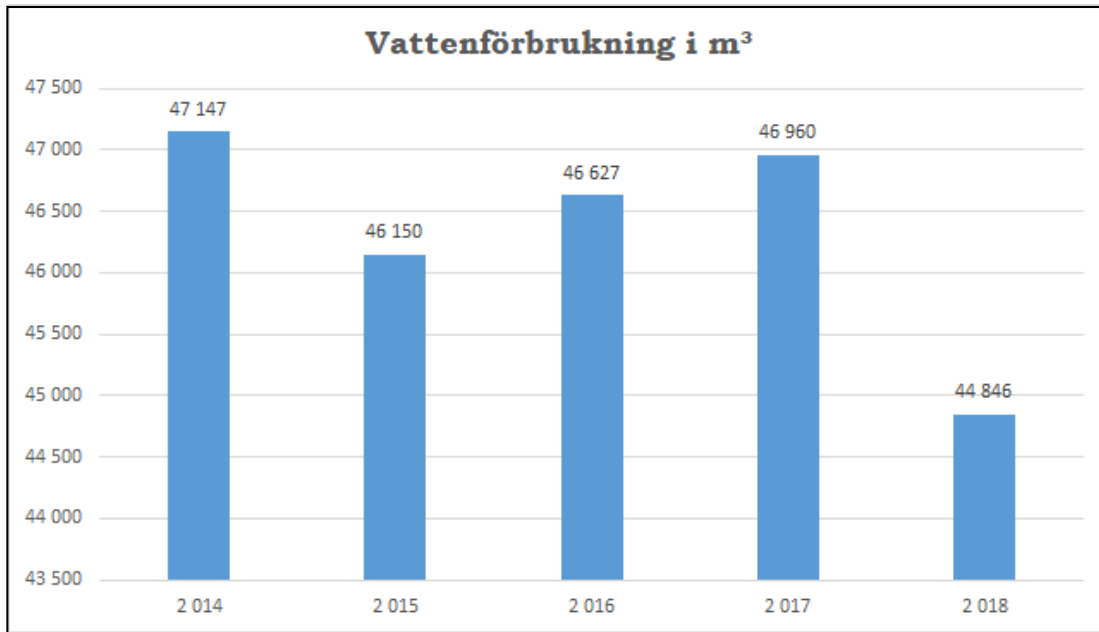
Inger Callemo
Valberedning sammankallande

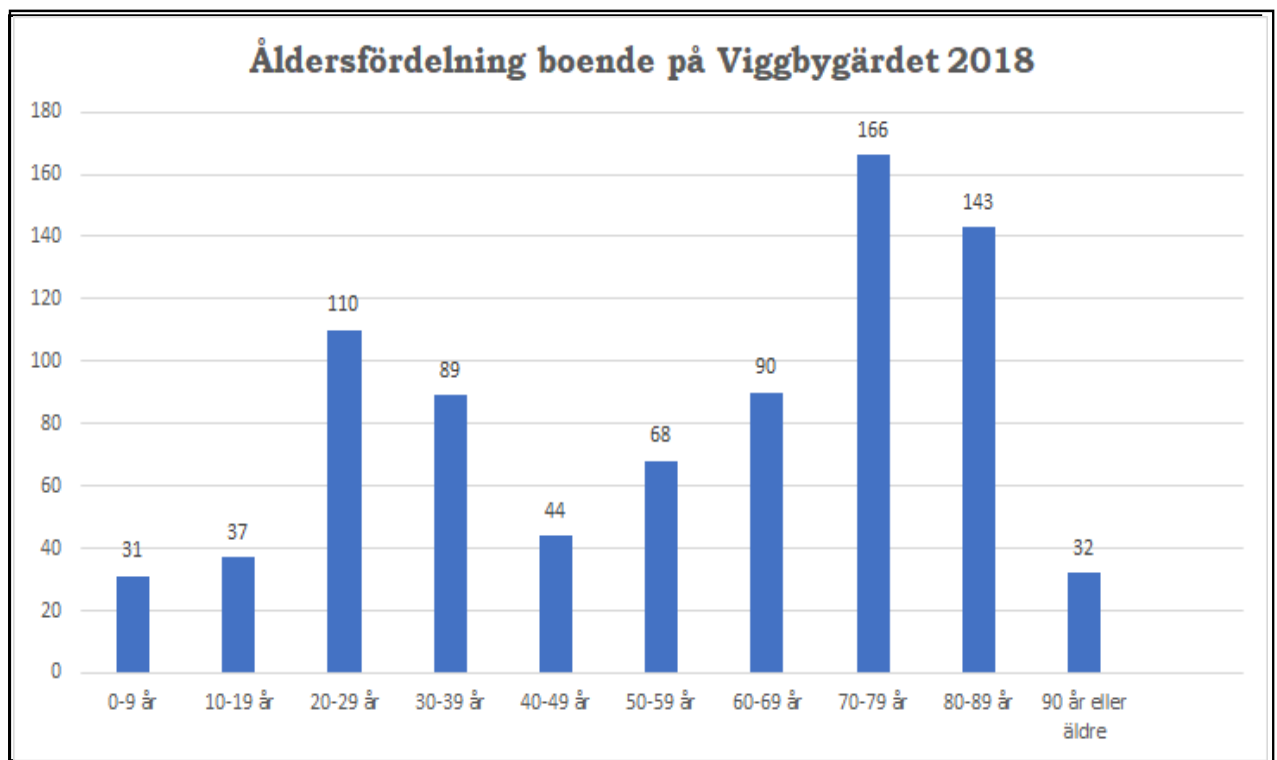
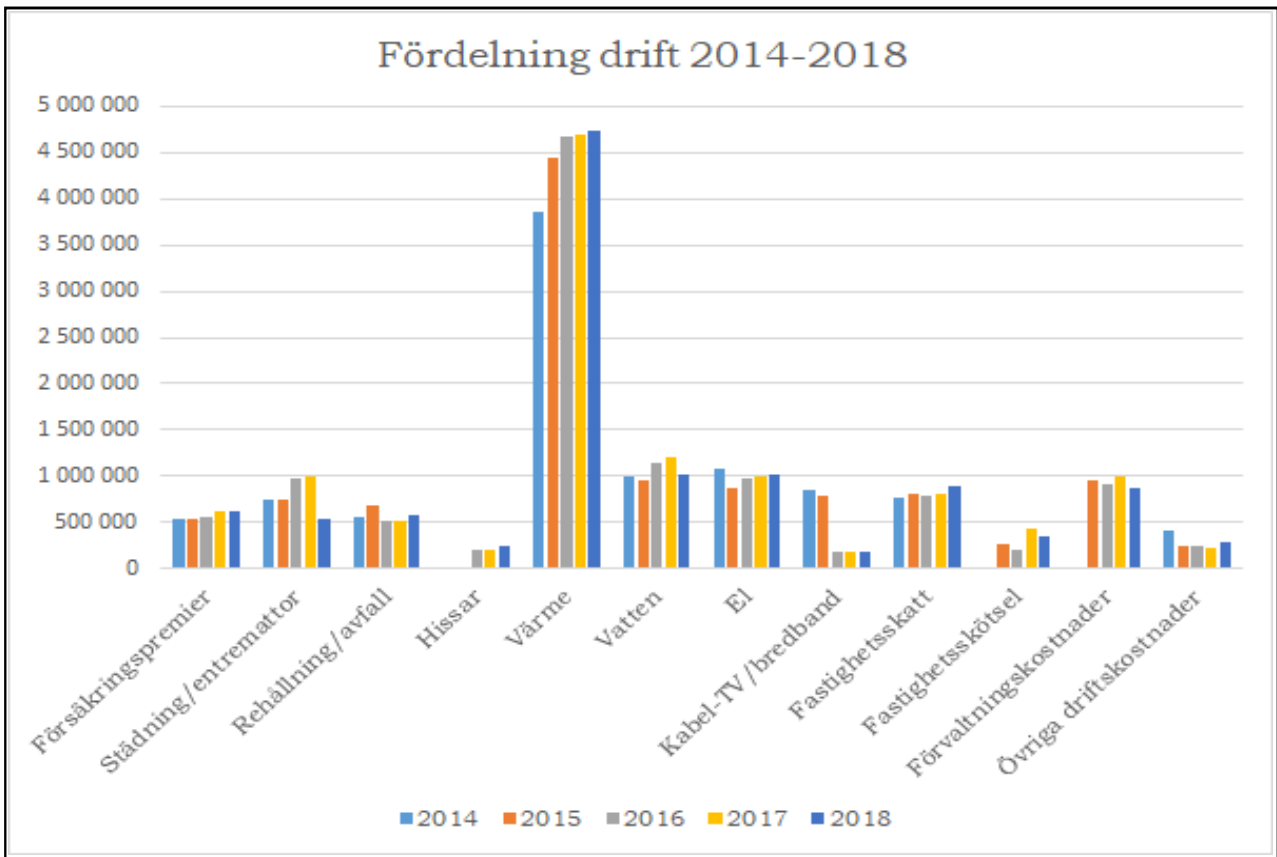


Meta Johansson
Valberedning



Ingalill Bylund
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 samt-liga våtrum och gårdar för totalt uppåt 35 Mkr.

Teknisk förvaltning, medlemsservice 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 cirka 15 Mkr.

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

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 2012-13

Ny närvarostyrd belysning i garage och källarkorridorer 2013-14

Delvis nytt fjärrvärmenät 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

Modernisering av ventilationsaggregat på Södervägen 30, 44 och 68.

Byte av styr och regler för vatten, värme och ventilation 2018.

OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll och åtgärder 2018.

Stamrensning av hela området 2018.

Delvis byte av förrådsdörrar och ståldörrar till garage 2018.

Renovering av tak och byte av takbrunnar 2016-2018.

Byte av parkeringsräcken på Flyghamnsvägen och Södervägen avslutades 2018.



Trubadur Andreas Möller



Kräftskiva i Viggbysalen

Karta över Viggbygården



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