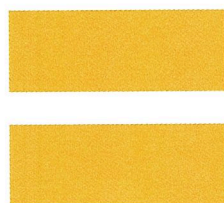


Årsredovisning 2022



Brf Viggby Kulle 1

Org nr 769611-1546

fastum

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 kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Viggby Kulle 1, med säte i Täby kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d. v. s. äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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 den 3 september 2019.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet, Handlaren 2, bebyggdes 2004-2005 av Skanska Nya Hem AB och är belägen i Täby kommun.

På fastigheten finns 8 stycken bostadshus med 24 lägenheter. Den totala boytan är 1 536 kvm. Dessutom finns 32 parkeringar varav 4 stycken gästparkeringar och 6 stycken har laddstolpar för att ladda elbilar.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
8 st	2 rum och kök
8 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår även en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 519 kronor per lägenhet för 2022, vilket innebär en kostnad med 36 456 kronor.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 46 400 000 kr, varav byggnadsvärde är 32 000 000 kr och markvärde 14 400 000 kr. Värdeår är 2005.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Fastighetsskötseln har skötts genom självförvaltning och genom att köpa vissa tjänster av Craft Tech (parkeringsplatserna plogas och sandas under vintern).

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 8 april 2005.

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.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre reparationsfond sker enligt underhållsplan, 300 000 kronor per år. Underhållsplanen upprättades under 2018.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 6 juni 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Sandra Sjölin	Ordförande
	Martin Sköld	Sekreterare
	Roger Wineström	

Suppleanter	Ulrika Karlsson
	Sophie Friede Widlund

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Dick Ohlsson	Ordinarie
D W Redovisning AB	

Simon Dahlqvist	Suppleant
D W Redovisning AB	

Valberedning

Carina Björkman	Sammanställande
Jacob Borg	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi installerat 6 st laddstationer för att kunna ge föreningens medlemmar möjlighet att ladda elbilar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 30 (29) medlemmar. Under året har 2 (2) medlemmar tillträtt samt 1 (1) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (1) antal överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 090	1 094	1 065	1 066
Resultat efter finansiella poster	41	167	175	-1 274
Soliditet (%)	67,0	66,8	66,7	66,4
Fastighetslån /kvm (kr)	8 445	8 472	8 499	8 526
Årsavgifter/kvm (kr)	665	665	646	646

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.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totalyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 200 000	900 000	-597 953	166 665	26 668 712
Disposition av föregående års resultat:			166 665	-166 665	0
Avsättning yttre fond		300 000	-300 000		0
Årets resultat				41 468	41 468
Belopp vid årets utgång	26 200 000	1 200 000	-731 288	41 468	26 710 180

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-731 288
årets vinst	41 468
	-689 820

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	300 000
i ny räkning överföres	-989 820
	-689 820

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 089 664	1 094 464
Övriga rörelseintäkter		-1	1
Summa rörelseintäkter		1 089 663	1 094 465
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-353 210	-281 469
Övriga externa kostnader	4	-95 810	-101 478
Personalkostnader	5	-93 143	-70 118
Avskrivningar		-291 565	-291 565
Summa rörelsekostnader		-833 728	-744 630
Rörelseresultat		255 935	349 835
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214 474	-183 170
Summa finansiella poster		-214 467	-183 170
Resultat efter finansiella poster		41 468	166 665
Årets resultat		41 468	166 665

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

38 322 973

38 597 973

Inventarier, verktyg och installationer

7

112 381

82 821

Summa materiella anläggningstillgångar

38 435 354

38 680 794

Summa anläggningstillgångar

38 435 354

38 680 794

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

1 370 623

1 145 479

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

41 593

40 694

Summa kortfristiga fordringar

1 412 216

1 186 173

Kassa och bank

Kassa och bank

49 846

51 396

Summa kassa och bank

49 846

51 396

Summa omsättningstillgångar

1 462 062

1 237 569

SUMMA TILLGÅNGAR

39 897 416

39 918 363

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		26 200 000	26 200 000
Fond för yttre underhåll		1 200 000	900 000
Summa bundet eget kapital		27 400 000	27 100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-731 288	-597 953
Årets resultat		41 468	166 665
Summa fritt eget kapital		-689 820	-431 288
Summa eget kapital		26 710 180	26 668 712

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	8 356 545	7 921 197
Summa långfristiga skulder		8 356 545	7 921 197

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 614 652	5 091 580
Leverantörsskulder		66 247	34 525
Skatteskulder		3 756	3 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	146 036	199 156
Summa kortfristiga skulder		4 830 691	5 328 454

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

39 897 416

39 918 363

Kassaflödesanalys

Not
1

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	41 468	166 665
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	291 565	291 565
Betald skatt	556	300

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

333 589 **458 530**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-898	-26 510
Förändring av leverantörsskulder	31 722	29 209
Förändring av kortfristiga skulder	-53 121	11 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten	311 292	472 692

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-46 125	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-46 125	0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-41 580	-41 580
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-41 580	-41 580
Årets kassaflöde	223 587	431 112

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 193 403	762 291
Likvida medel vid årets slut	1 416 990	1 193 403

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Föreningen har ny förvaltare från år 2020 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren i redovisningen.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 022 064	1 022 064
P-plats och garage	67 600	72 400
	1 089 664	1 094 464

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Trädgårdsskötsel	25 930	5 429
Städdagar, kostnad i samband med	0	2 214
Snöröjning/sandning	58 946	51 564
Besiktningkostnader	15 605	0
Underhåll	447	1 742
Fastighetsel	48 707	32 625
Vatten och avlopp	57 519	56 865
Avfallshantering	40 588	36 298
Försäkringskostnader	24 772	23 725
Kabel-tv	29 952	33 179
Bredband	36 000	26 901
Förbrukningsinventarier	3 704	859
Förbrukningsmaterial	2 040	1 068
Övriga driftskostnader	9 000	9 000
	353 210	281 469

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsavgift	36 456	35 016
Hemsida	791	791
Porto	45	60
Drivmedel för egna mask/fordon	478	1 444
Föreningsgemensamma kostnader	633	100
Revisionsarvode	11 250	11 250
Ekonomisk förvaltning	37 725	41 267
Bankkostnader	1 550	1 550
Medlems-/föreningsavgifter	4 710	4 660
Gåvor	0	1 042
Övriga poster	2 172	4 298
	95 810	101 478

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	54 000	54 000
Övriga arvoden	16 875	0
Sociala avgifter	22 268	16 118
	93 143	70 118

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 700 000	41 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 700 000	41 700 000
Ingående avskrivningar	-3 102 027	-2 827 027
Årets avskrivningar	-275 000	-275 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 377 027	-3 102 027
Utgående redovisat värde	38 322 973	38 597 973
Taxeringsvärden byggnader	32 000 000	23 800 000
Taxeringsvärden mark	14 400 000	12 600 000
	46 400 000	36 400 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	165 646	165 646
Installation av nya laddstationer	92 250	0
Erhållet statligt stöd	-46 125	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	211 771	165 646
Ingående avskrivningar	-82 825	-66 260
Årets avskrivningar	-16 565	-16 565
Utgående ackumulerade avskrivningar	-99 390	-82 825
Utgående redovisat värde	112 381	82 821

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3 479	3 472
Avräkningskonto förvaltare	1 367 144	1 142 007
	1 370 623	1 145 479

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode	9 876	9 353
Försäkring	10 449	10 143
Medlemsavgifter	4 780	4 710
Tv/Bredband	16 488	16 488
	41 593	40 694

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,90	2024-09-30	3 898 125	3 939 705
Stadshypotek	1,66	2023-09-30	4 023 072	4 023 072
Stadshypotek	4,12	2025-09-30	4 500 000	4 500 000
Stadshypotek	4,35	2023-03-09	550 000	550 000
Lån förfaller inom ett år			-4 614 652	-5 091 580
			8 356 545	7 921 197
Kortfristig del av långfristig skuld			4 614 652	5 091 580

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 41 580 kronor

Lån som förfaller inom ett år: 4 573 072 kronor

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

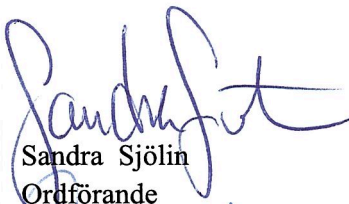
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	9 602	8 797
El	9 253	4 732
Snöröjning	0	11 493
Revisionsarvode	11 250	11 250
Arvoden	54 000	54 000
Sociala avgifter arvoden	16 967	16 967
Förutbetalda avgifter/hyror	39 807	91 172
Avfallshantering	879	745
Drift parkering	2 250	0
Förbrukningsmaterial	1 561	0
Administrationskostnader	467	0
	146 036	199 156

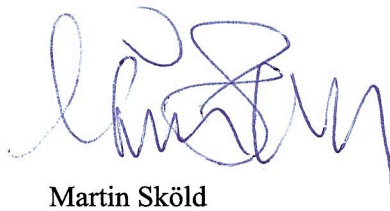
Not 12 Ställda säkerheter

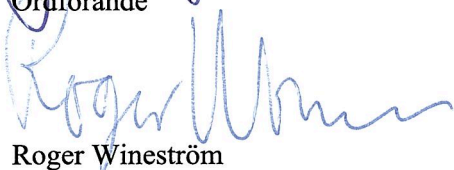
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	14 600 000	14 600 000
	14 600 000	14 600 000

Styrelsens underskrifter

Täby den 3 - 4 2023


Sandra Sjölin
Ordförande


Martin Sköld


Roger Wineström

Min revisionsberättelse har lämnats

Dick Ohlsson
Revisor
D W Redovisning AB

Revisionsberättelse.

Till föreningsstämman i

Brf Viggby Kulle 1 Org nr 769611-1546

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Viggby Kulle 1 för år 2022. 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 2023-04-14



/Dick Ohlsson/

Revisor