



# Årsredovisning 2021



## Brf Viggby Park

Org nr 769613-0165

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

*Handwritten signature in blue ink, possibly reading "L. 20" and a stylized initial.*

# 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 ombyggnad.

**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 Park, med säte i TÄBY, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. 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), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 maj 2021.

#### Fastigheter

Näsby Park 16:19 och 16:20, Täby kommun.

Starvägen 8A, 8B och 8C, 183 57 Täby.

Föreningens fastigheter består av tre flerbostadshus med totalt 10 st bostadsrätter.

Den totala ytan är 1 434 kvm. Total markareal enligt taxeringsbeskedet är 3 798 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

3 st 2-3 rum och kök

4 st 3-5 rum och kök

3 st 5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna.

#### Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift för år 2021 erläggs med 1 459 kr per lägenhet.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 23 852 000 kr, varav byggnadsvärdet är 18 000 000 kr och markvärde 5 852 000 kr. Värdeår är 2006.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastigheter, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 559 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med 100 000 kr enligt underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntekostnader fastighetslån framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 23 mars 2021 haft följande sammansättning

Claes Österberg, ordförande  
Peter Anderson, ledamot  
Gunilla De Oquifena, ledamot  
Gerlinde Härtl suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.  
Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bostadsrätterna.

Revisorer

Hans Svedberg

Revisorssuppleant

Lotta Svedberg

Valberedning

Karin Brisman  
Christine Österberg

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Föreningen bytte ut sitt 15 år gamla golvstyrningssystem till ett nytt med modern teknik i alla lägenheterna. Resultatet av denna investering på 220 000 kr blev lyckat, vi har nu en god och jämn värme i våra lägenheter.

Samtliga lägenheter har genomgått en besiktning. Lägenheterna befinner sig i gott skick, inga åtgärder krävdes. Nästa besiktning äger rum 2023.

Den 1 juli höjdes avgiften för medlemmarna med 7,5%. Den föregående höjningen ägde rum för 18 månaders sedan.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 14 medlemmar. Under året har 0 (1) medlemmar tillträtt samt 0 (2) medlemmar utträtt ur föreningen vid 0 (1) antal överlåtelse. Medlemsantalet vid årets slut var 14 medlemmar. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (Kkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	809 514	781 304	747 274	698 919
Soliditet (%)	77	78	78	78
Årsavgift kr/kvm	559	538	512	477
Fastighetslån kr/kvm	8 642	8 642	8 726	8 768
Energiförbrukning kwh/kvm	74	63	66	66
Elkostnad kr/kvm	125	101	84	84
Räntekostnad kr/kvm	108	118	109	66
Operativt resultat	21 702	94 683	109 824	-85 716

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totalyta av föreningens fastighet.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

#### Energiförbrukning kwh /kvm

Föreningens totala elförbrukning dividerat med Atemp.

#### Elkostnad kr/kvm

Föreningens elkostnad dividerat med bostadsrättsarea.

#### Räntekostnad kr /kvm

Föreningens totala räntekostnad dividerat med bostadsrättsarea.

#### Operativt resultat

Resultat efter finansnetto men före avskrivningar.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 300 000	701 225	409 300	-1 805 673	-236 440	43 368 412
Disposition av föregående års resultat:			100 000	-336 440	236 440	0
Årets resultat					-297 987	-297 987
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>44 300 000</b>	<b>701 225</b>	<b>509 300</b>	<b>-2 142 113</b>	<b>-297 987</b>	<b>43 070 425</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 142 113
årets förlust	-297 987
	<b>-2 440 100</b>

behandlas så att	
ianspråkats av fond yttre underhåll	-164 681
reservering fond yttre underhåll	100 000
i ny räkning överföres	-2 375 419
	<b>-2 440 100</b>

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

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	809 514	781 304
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>809 514</b>	<b>781 304</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-583 492	-467 915
Övriga externa kostnader	4	-49 415	-49 747
Avskrivningar	5, 6	-319 688	-331 123
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-952 595</b>	<b>-848 785</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-143 081</b>	<b>-67 481</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 906	-168 959
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-154 906</b>	<b>-168 959</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-297 987</b>	<b>-236 440</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-297 987</b>	<b>-236 440</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	54 367 424	54 668 396
Inventarier, verktyg och installationer	6	74 865	93 581
Pågående nyanläggningar	5	701 225	701 225
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 143 514</b>	<b>55 463 202</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>55 143 514</b>	<b>55 463 202</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	3 100	2 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	34 643	35 007
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>37 743</b>	<b>37 697</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		439 031	362 975
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>439 031</b>	<b>362 975</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>476 774</b>	<b>400 672</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 620 288</b>	<b>55 863 874</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		45 001 225	45 001 225
Fond för yttre underhåll		509 300	409 300
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 510 525</b>	<b>45 410 525</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 142 113	-1 805 673
Årets resultat		-297 987	-236 440
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 440 100</b>	<b>-2 042 113</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>43 070 425</b>	<b>43 368 412</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	8 260 053	12 392 941
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 260 053</b>	<b>12 392 941</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 132 888	0
Leverantörsskulder		56 505	11 346
Skatteskulder		1 005	815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	99 412	90 360
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 289 810</b>	<b>102 521</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 620 288</b>	<b>55 863 874</b>

## 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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark	120 år
Fibernät	10 år
Inventarier och installationer	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	801 114	772 164
P-plats och garage	8 400	9 140
	<b>809 514</b>	<b>781 304</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Trädgårdsskötsel	35 099	45 436
Städkostnader	22 417	20 151
Serviceavtal	4 200	4 200
Hisservice/besiktning	16 714	19 890
Reparationer	22 894	72 814
Hissreparationer	2 163	67 440
Planerat underhåll	164 681	13 509
Fastighetsel	179 808	144 554
Vatten och avlopp	26 421	24 029
Avfallshantering	18 034	15 777
Försäkringskostnader	34 669	34 486
Självrisker	936	0
Kabel-tv	9 226	1 842
Bredband	39 355	45 479
Förbrukningsmaterial	6 876	2 616
Försäkringsersättningar	0	-44 308
	<b>583 493</b>	<b>467 915</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetskatt	-110	0
Fastighetsavgift	14 590	14 290
Porto	0	220
Föreningsgemensamma kostnader	0	158
Ekonomisk förvaltning	30 875	27 020
Bankkostnader	80	1 170
Övriga poster	1 200	4 139
Serviceavg till branschorgan	2 780	2 750
	<b>49 415</b>	<b>49 747</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	57 794 284	57 701 225
Inköp		93 059
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 794 284</b>	<b>57 794 284</b>
Ingående avskrivningar	-2 424 663	-2 123 690
Årets avskrivningar	-300 973	-300 973
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 725 636</b>	<b>-2 424 663</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>55 068 648</b>	<b>55 369 621</b>
Taxeringsvärden byggnader	18 000 000	18 000 000
Taxeringsvärden mark	5 852 000	5 852 000
	<b>23 852 000</b>	<b>23 852 000</b>

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	326 779	326 778
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>326 779</b>	<b>326 778</b>
Ingående avskrivningar	-233 198	-203 127
Årets avskrivningar	-18 716	-30 150
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-251 914</b>	<b>-233 277</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>74 865</b>	<b>93 501</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	3 100	2 690
Avräkningskonto förvaltare	220 226	144 170
	<b>223 326</b>	<b>146 860</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Ekonomisk förvaltning	6 500	6 500
Fastighetsförsäkring	11 350	11 872
Serviceavtal hiss	12 503	12 345
Tv/Bredband	4 290	4 290
	<b>34 643</b>	<b>35 007</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea 3978 89 25855	1,36	2024-09-18	4 225 026	4 225 026
Nordea 3978 89 74104	1,16	2022-05-23	4 132 888	4 132 888
Nordea 3978 89 97368	1,15	2023-09-25	4 035 027	4 035 027
			<b>12 392 941</b>	<b>12 392 941</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			4 132 888	0

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

Kortfristig del av långfristig skuld: 4 132 888 kr

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 4 132 888 kr

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	11 369	8 304
Fastighetsel	26 641	17 009
Förutbetalda avgifter och hyror	61 402	65 047
	<b>99 412</b>	<b>90 360</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
	<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>

Täby 28/2 - 22

  
Claes Österberg

  
Peter Andersson

  
Gunilla de Oquiñena

Min revisionsberättelse har lämnats

Hans Svedberg  
Revisor