



# Årsredovisning 2022



## Brf Viggby Park

Org nr 769613-0165

**fastum**

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Arvid', located in the bottom right corner of the page.

# 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 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), 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 2022 erläggs med 1 519 kr per lägenhet.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 36 144 000 kr, varav byggnadsvärdet är 24 400 000 kr och markvärde 11 744 000 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 604 kr/kvm totalyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med 135 000 kr enligt underhållsplan.



Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntekostnader fastighetslån framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 31 mars 2022 haft följande sammansättning

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

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.  
Styrelsen har under året haft 6 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*

Under året har en del av våra 16 år gamla motorvärmastolpar uppgraderats till laddstolpar för elbilar.  
Sammanlagt sex bilar kan numera laddas hos oss.

Senaste OVK (år 2021) visade att fläkten i B-huset måste ersättas av en effektivare vilket skett.

Under 2022 har även den gamla fläkten i A och C-husen ersatts vilket innebär att alla tre husen nu fått nya fläktar.  
Inomhus ventilation är god i samtliga lägenheter.

Kommunikationen för våra nödtelefonerna i de tre hissarna har uppgraderats vilket var en obligatorisk åtgärd.

Vi har under året även skrivit om föreningens Ordning-och Trivselregler. Den förra versionen var 15 år gammal.

Under 2022 har vi haft sex protokollförda styrelsemöten samt skrivit sex infoblåd till våra medlemmar.

Den 1 juni höjdes avgiften för medlemmarna med 7,5%



### Medlemsinformation

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

Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (Kkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	855 379	809 514	781 304	747 274
Soliditet (%)	77	77	78	78
Årsavgift kr/kvm	604	559	538	512
Fastighetslån kr/kvm	8 642	8 642	8 642	8 726
Energiförbrukning kwh/kvm	70	74	63	66
Elkostnad kr/kvm	141	125	101	84
Räntekostnad kr/kvm	121	108	118	109
Operativt resultat	104 294	21 702	94 683	109 824

#### 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 total yta.

#### Energiförbrukning kwh /kvm

Föreningens totala elförbrukning dividerat med Atemp.

#### Elkostnad kr/kvm

Föreningens elkostnad dividerat med total yta.

#### Räntekostnad kr /kvm

Föreningens totala räntekostnad dividerat med total yta.

#### Operativt resultat

Resultat efter finansnetto men före avskrivningar.



### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 300 000	701 225	509 300	-2 142 113	-297 987	<b>43 070 425</b>
Disposition av föregående års resultat:			-64 681	-233 306	297 987	<b>0</b>
Årets resultat					-275 493	<b>-275 493</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>44 300 000</b>	<b>701 225</b>	<b>444 619</b>	<b>-2 375 419</b>	<b>-275 493</b>	<b>42 794 932</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 375 419
årets förlust	-275 493
	<b>-2 650 912</b>

behandlas så att	
ianspråkats av fond yttre underhåll	-144 375
reservering fond yttre underhåll	135 000
i ny räkning överföres	-2 641 537
	<b>-2 650 912</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	876 779	809 514
Övriga rörelseintäkter		603	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>877 382</b>	<b>809 514</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-552 376	-583 492
Övriga externa kostnader	4	-47 405	-49 415
Avskrivningar		-379 787	-319 688
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-979 568</b>	<b>-952 595</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-102 186</b>	<b>-143 081</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 325	-154 906
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-173 307</b>	<b>-154 906</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-275 493</b>	<b>-297 987</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-275 493</b>	<b>-297 987</b>



## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	54 718 542	55 068 649
Inventarier, verktyg och installationer	6	105 110	74 865
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 823 652</b>	<b>55 143 514</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**54 823 652**

**55 143 514**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar	7	3 213	3 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	38 081	34 643
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>41 294</b>	<b>37 743</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		427 949	439 031
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>427 949</b>	<b>439 031</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>469 243</b>	<b>476 774</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**55 292 895**

**55 620 288**





## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

45 001 225

45 001 225

Fond för yttre underhåll

444 619

509 300

**Summa bundet eget kapital**

**45 445 844**

**45 510 525**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-2 375 419

-2 142 113

Årets resultat

-275 493

-297 987

**Summa fritt eget kapital**

**-2 650 912**

**-2 440 100**

**Summa eget kapital**

**42 794 932**

**43 070 425**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

4 225 026

8 260 053

**Summa långfristiga skulder**

**4 225 026**

**8 260 053**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

8 167 915

4 132 888

Leverantörsskulder

37 138

56 505

Skatteskulder

1 330

1 005

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

66 554

99 412

**Summa kortfristiga skulder**

**8 272 937**

**4 289 810**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**55 292 895**

**55 620 288**



## 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

	2022	2021
Årsavgifter	866 374	801 114
Laddplatser elbilar	2 005	0
P-plats och garage	8 400	8 400
	<b>876 779</b>	<b>809 514</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Trädgårdsskötsel	26 126	35 099
Städkostnader	20 897	22 417
Serviceavtal	4 200	4 200
Hisservice/besiktning	16 984	16 714
Reparationer	48 757	22 894
Hissreparationer	5 875	2 163
Planerat underhåll	96 750	164 681
Fastighetsel	202 077	179 808
Vatten och avlopp	24 480	26 421
Avfallshantering	19 693	18 034
Försäkringskostnader	28 602	34 669
Självrisker	0	936
Kabel-tv	14 877	9 226
Bredband	32 896	39 355
Förbrukningsinventarier	7 041	0
Förbrukningsmaterial	3 122	6 876
	<b>552 377</b>	<b>583 493</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2022	2021
Fastighetsskatt	0	-110
Fastighetsavgift	15 190	14 590
Revisionsarvode	6 250	0
Ekonomisk förvaltning	21 154	30 875
Bankkostnader	1 378	80
Gåvor	3 000	0
Övriga poster	433	1 200
Serviceavg till branschorgan	0	2 780
	<b>47 405</b>	<b>49 415</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 794 284	57 794 284
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 794 284</b>	<b>57 794 284</b>
Ingående avskrivningar	-2 725 636	-2 424 663
Årets avskrivningar *	-350 107	-300 973
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 075 743</b>	<b>-2 725 636</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>54 718 541</b>	<b>55 068 648</b>
Taxeringsvärden byggnader	24 400 000	18 000 000
Taxeringsvärden mark	11 744 000	5 852 000
	<b>36 144 000</b>	<b>23 852 000</b>
Bokfört värde mark	22 000 000	22 000 000
	<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>

\* Högre avskrivning år 2022 jämfört med år 2021 på grund av justering av avskrivning för tidigare år.



**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	326 779	326 779
Installation laddstolpar	59 925	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>386 704</b>	<b>326 779</b>
Ingående avskrivningar	-251 914	-233 198
Årets avskrivningar	-29 680	-18 716
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-281 594</b>	<b>-251 914</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>105 110</b>	<b>74 865</b>

**Not 7 Övriga fordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	3 213	3 100
	<b>3 213</b>	<b>3 100</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ekonomisk förvaltning	9 374	6 500
Fastighetsförsäkring	8 752	11 350
Serviceavtal hiss	13 129	12 503
Tv/Bredband	4 006	4 290
Bostadsrätterna	2 820	0
	<b>38 081</b>	<b>34 643</b>



### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea 3978 89 25855	1,36	2024-09-18	4 225 026	4 225 026
Nordea 3978 89 74104	3,287	2023-05-23	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			8 167 915	4 132 888

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: 8 167 915 kr  
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr  
Lån som förfaller inom ett år: 8 167 915 kr

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	17 694	11 369
Fastighetsel	36 550	26 641
Förutbetalda avgifter och hyror	12 309	61 402
	<b>66 553</b>	<b>99 412</b>

### Not 11 Ställda säkerheter


	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
	<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>



Täby 26 april 2023



Claes Österberg



Peter Andersson



Gunilla de Oquiñena

Min revisionsberättelse har lämnats

28/4 2023



Hans Svedberg  
Revisor