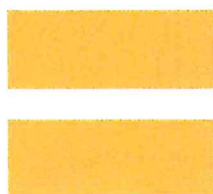




Årsredovisning 2021



Bostadsrättsföreningen 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 bostadsrättslaghet.

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 Kulle 1, med säte i Täby kommun, 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), 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 3 stycken gästparkeringar.

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 1 459 kronor per lägenhet för 2021, vilket innebär en kostnad med 35 016 kronor.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 36 400 000 kr, varav byggnadsvärde är 23 800 000 kr och markvärde 12 600 000 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 framtagna 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 18 maj 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Sandra Sjölin	Ordförande
	Martin Sköld	Sekreterare
	Roger Wineström	

Suppleant	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 tecknat ett nytt avtal med Telia, vilket innebär att det nu ingår både tv kanaler och bredband i de boendes månadsavgifter.

Årsavgifter höjdes med 3% under år 2021.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 29 (28) medlemmar. Under året har 2 (3) medlemmar tillträtt samt 1 (2) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (2) antal överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 094	1 065	1 066	1 077
Resultat efter finansiella poster	167	175	-1 274	-111
Soliditet (%)	66,8	66,7	66,4	66,8
Fastighetslån /kvm (kr)	8 472	8 499	8 526	8 553
Årsavgifter/kvm (kr)	665	646	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.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 200 000	600 000	-472 771	174 818	26 502 047
Disposition av föregående års resultat:			174 818	-174 818	0
Avsättning yttre fond		300 000	-300 000		0
Årets resultat				166 665	166 665
Belopp vid årets utgång	26 200 000	900 000	-597 953	166 665	26 668 712

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-597 953
årets vinst	166 665
	-431 288

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	300 000
	-731 288
	-431 288

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

Resultaträkning

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 094 464	1 064 889
Övriga rörelseintäkter		1	0
Summa rörelseintäkter		1 094 465	1 064 889
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-281 469	-235 259
Övriga externa kostnader	4	-101 478	-88 631
Personalkostnader	5	-70 118	-82 555
Avskrivningar		-291 565	-291 565
Summa rörelsekostnader		-744 630	-698 010
Rörelseresultat		349 835	366 879
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-183 170	-192 062
Summa finansiella poster		-183 170	-192 061
Resultat efter finansiella poster		166 665	174 818
Årets resultat		166 665	174 818

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	38 597 973	38 872 973
Inventarier, verktyg och installationer	7	82 821	99 386
Summa materiella anläggningstillgångar		38 680 794	38 972 359

Summa anläggningstillgångar

38 680 794

38 972 359

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	8	1 145 479	712 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	40 694	14 185
Summa kortfristiga fordringar		1 186 173	726 582

Kassa och bank

Kassa och bank		51 396	52 946
Summa kassa och bank		51 396	52 946
Summa omsättningstillgångar		1 237 569	779 528

SUMMA TILLGÅNGAR

39 918 363

39 751 887

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

26 200 000

26 200 000

Fond för yttre underhåll

900 000

600 000

Summa bundet eget kapital

27 100 000

26 800 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-597 953

-472 771

Årets resultat

166 665

174 818

Summa fritt eget kapital

-431 288

-297 953

Summa eget kapital

26 668 712

26 502 047

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

7 921 197

12 462 777

Summa långfristiga skulder

7 921 197

12 462 777

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

5 091 580

591 580

Leverantörsskulder

34 525

5 316

Skatteskulder

3 193

2 473

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

199 156

187 694

Summa kortfristiga skulder

5 328 454

787 063

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

39 918 363

39 751 887

Kassaflödesanalys

Not
1

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	166 665	174 818
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	291 565	291 565
Betald skatt	300	-420

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

458 530 465 963

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-26 510	3 960
Förändring av leverantörsskulder	29 209	-31 374
Förändring av kortfristiga skulder	4 511 462	560 162

Kassaflöde från den löpande verksamheten

4 972 692 998 711

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-4 541 580	-591 580
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 541 580	-591 580
Årets kassaflöde	431 112	407 131

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	762 291	355 160
Likvida medel vid årets slut	1 193 403	762 291

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

	2021	2020
Årsavgifter	1 022 064	992 256
P-plats och garage	72 400	72 633
	1 094 464	1 064 889

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Trädgårdsskötsel	5 429	2 445
Städdagar, kostnad i samband med	2 214	700
Snöröjning/sandning	51 564	11 803
Underhåll	1 742	528
Fastighetsel	32 625	27 395
Vatten och avlopp	56 865	69 744
Avfallshantering	36 298	32 921
Försäkringskostnader	23 725	22 406
Självrisker	0	23 600
Kabel-tv	33 179	39 589
Bredband	26 901	0
Förbrukningsinventarier	859	0
Förbrukningsmaterial	1 068	4 128
Övriga driftskostnader	9 000	0
	281 469	235 259

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsavgift	35 016	34 296
Hemsida	791	641
Porto	60	241
Drivsmedel för egna mask/fordon	1 444	0
Föreningsgemensamma kostnader	100	2 013
Revisionsarvode	11 250	11 250
Ekonomisk förvaltning	41 267	36 292
Bankkostnader	1 550	1 550
Medlems-/föreningsavgifter	4 660	0
Gåvor	1 042	512
Övriga poster	4 298	1 836
	101 478	88 631

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	54 000	50 000
Övriga arvoden	0	13 400
Sociala avgifter	16 118	19 155
	70 118	82 555

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 700 000	41 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 700 000	41 700 000
Ingående avskrivningar	-2 827 027	-2 552 027
Årets avskrivningar	-275 000	-275 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 102 027	-2 827 027
Utgående redovisat värde	38 597 973	38 872 973
Taxeringsvärden byggnader	23 800 000	23 800 000
Taxeringsvärden mark	12 600 000	12 600 000
	36 400 000	36 400 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	165 646	165 646
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 646	165 646
Ingående avskrivningar	-66 260	-49 695
Årets avskrivningar	-16 565	-16 565
Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 825	-66 260
Utgående redovisat värde	82 821	99 386

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	3 472	3 052
Avräkningskonto förvaltare	1 142 007	709 345
	1 145 479	712 397

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsarvode	9 353	0
Försäkring	10 143	9 525
Medlemsavgifter	4 710	4 660
Tv/Bredband	16 488	0
	40 694	14 185

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	0,90	2024-09-30	3 939 705	3 981 285
Stadshypotek	1,66	2023-09-30	4 023 072	4 023 072
Stadshypotek	1,58	2022-09-30	4 500 000	4 500 000
Stadshypotek	1,75	2022-03-09	550 000	550 000
			13 012 777	13 054 357
Kortfristig del av långfristig skuld			5 091 580	591 580

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 långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 41 580 kronor

Lån som förfaller inom ett år: 5 050 000 kronor

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	8 797	8 827
El	4 732	2 669
Snöröjning	11 493	3 448
Revisionsarvode	11 250	11 250
Arvoden	54 000	67 400
Sociala avgifter arvoden	16 967	20 413
Förutbetalda avgifter/hyror	91 172	73 687
Avfallshantering	745	0
	199 156	187 694

Not 12 Ställda säkerheter

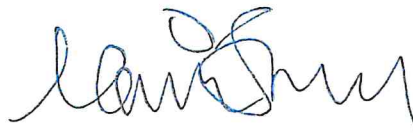
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	14 600 000	14 600 000
	14 600 000	14 600 000

Styrelsens underskrifter

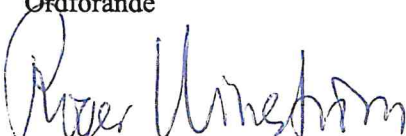
Täby den 12 - 4 2022



Sandra Sjölin
Ordförande



Martin Sköld



Roger Wineström

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 - 4 2022

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 2021. 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 revisionssed 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 2022-04-14


/Dick Ohlsson/

Revisor