



Viggbygården

Stämmohandling 16 maj 2024

2023



## Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Viggbygården i Täby

*Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Viggbygården i Täby kallas härmed till ordinarie föreningsstämma som kommer att äga rum i Futuraskolans matsal.*

**Torsdagen den 16 maj 2024 kl.18.30**

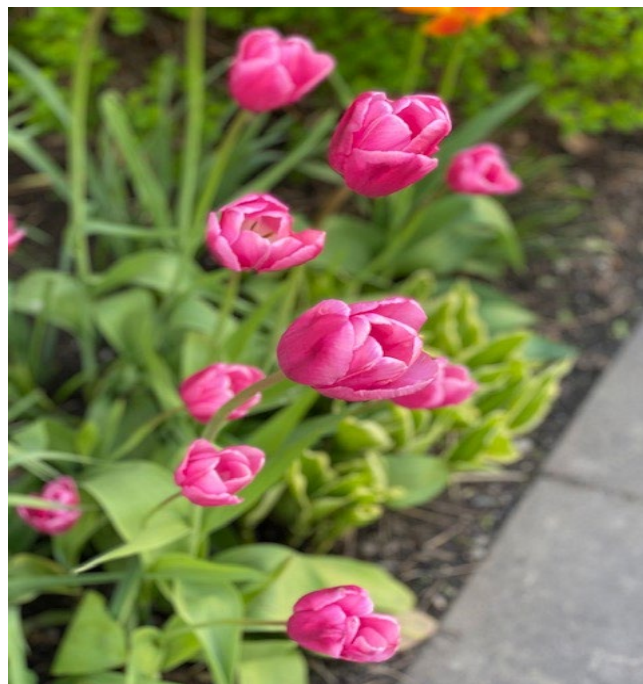
### Dagordning

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 minst 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 styrelseledamöternas ansvarsfrihet
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter styrelseledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter 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. Beslut om antagande av nya stadgar
26. Stämmans avslutande

2024-04-19

## INNEHÅLL

Kallelse till föreningsstämma	2
Innehållsförteckning	3
Sammandrag av föreningens ekonomi	4
Information om styrelsens arbetsordning	5
Information från arbetsgrupperna	6 - 10
Närområdet	11
Inriktningsmål	12
Personal	13
Styrelsen	14
Revisorer och valberedning	15
Fördelning vatten, el och värme	16
Fördelning drift och åldersfördelning	17
Historik	18 - 19
Karta	20



**Foto:** Camilla Henricsson Bajas o Ulla Hjalmarson

**Layout:** Camilla Henricsson Bajas

**SAMMANDRAG AV FÖRENINGENS EKONOMI 2019 - 2023**

	Budget	Resultat	Resultat	Resultat	Resultat	Resultat
	2024	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Intäkter</b>	<b>35 552</b>	<b>33 228</b>	<b>30 540</b>	<b>29 064</b>	<b>28 545</b>	<b>28 243</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>						
Löpande underhåll	-2885	-3442	-3039	-3 804	-2 092	-3259
Planerat underhåll	-200	-1956	-3293	-122	-1 106	-880
	-3 085	-5 398	-6 332	-3 926	-3 198	-4 139
<b>Drift</b>						
Fastighetsskötsel	-658	-654	-597	-586	-604	-1044
Renhållning & avfall	-752	-681	-623	-529	-449	-508
Fjärrvärme	-6160	-5764	-5054	-5 072	-4 782	-4895
Vatten	-1437	-1431	-1117	-1 279	-1 173	-1066
El	-2178	-1572	-2109	-1 352	-964	-1087
Kabel-tv	-184	-184	-183	-183	-183	-183
Bredband mm	-369	-368	-455	-429	-557	-527
Försäkringar	-1094	-995	-865	-824	-749	-708
Fastighetsskatt	-999	-999	-963	-964	-914	-952
Förvaltningskostnader	-505	-508	-524	-664	-1 266	-538
Övriga kostnader	-1668	-1823	-2304	-2 003	-1 763	-2207
Personal och arvoden	-6028	-6199	-5225	-4 423	-3 582	-4141
<b>S:a drift , personal mm</b>	<b>-22 032</b>	<b>-21 178</b>	<b>-20 019</b>	<b>-18 308</b>	<b>-16 986</b>	<b>-17 856</b>
Resultat före avskrivningar	10 435	6 652	4 189	6 831	8 360	6 248
Avskrivningar	-3865	-2267	-2575	-2 634	-3 335	-3306
Resultat efter avskrivningar	6 570	4 385	1 614	4 196	5 025	2 942
Finansiella poster	-4013	-1067	-222	-276	-458	-371
<b>Årets resultat</b>	<b>2 557</b>	<b>3 318</b>	<b>1 392</b>	<b>3 921</b>	<b>4 567</b>	<b>2 571</b>

Flytten av redovisningen till HSB har medfört att nya konton tillkommit vilket medfört att alla fakturor inte hamnar på exakt samma rad. Påverkar jämförelse med 2019.



## 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, andrahands-upplåtelser. 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 2023 beslutat om arbetsgrupper för ekonomi, underhåll, utveckling, information och trivsel. För närvarande finns fem 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 ändamåls-enlig. Förvaltningen drivs i egen regi och föreningen är arbetsgivare för personalen, där förvaltaren har det operativa ansvaret.

### Målsättningar

Styrelsen primära ansvar för nödvändigt underhåll av fastigheterna och att säkerställa att fastigheterna förblir i gott skick. 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

### Ekonomigruppen

Ekonomigruppen har under året bestått av Kjell Wedin och förvaltaren Rubin Coutinho Wadenholm. Gruppen går igenom resultat- och balansräkning, upprättar budget och prognoser, har kontakter med HSB:s redovisningsavdelning, revisorer samt hanterar föreningens likviditet.

Under året har upplåningen ökat för att täcka de utgifter som garage- och stamreoveringen medför. Efter en upphandling hanterad med hjälp av HSB:s finansavdelning sker upplåningen via Handelsbanken i Täby centrum.

### Underhållsgruppen

Underhållsgruppen har under året bestått av Fredrik Mouton, Fredrik Hansen Van Der Watt, Sasha Krogius från styrelsen samt Anders Åkerman, Caroline Broström Nilsson och Rubin Coutinho Wadenholm från 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.

Under året har gruppen arbetat löpande med den befintliga underhållsplanen och även hanterat mindre akuta underhållsåtgärder, gruppen har varit första instans i frågan rörande underhållet av föreningen och jobbat aktivt med att ge styrelsen en tydligare bild av problem och förslag på lösningar för att ge styrelsen konkreta underlag för beslut.

**Stambytet** påbörjades i mars 2023 och fortlöper enligt tidsplan. Huvuddel 1 (Flyghamnsvägen 18-28) är färdigställd och slutbesiktigades 20 december 2023. Huvuddel 2 beräknas vara färdigställd i november.

2024. **Garagerenoveringen** påbörjades i februari 2023 och går enligt tidsplan. Renoveringen innefattar reparation av pelare, utbyte av spill- och dagvattenrör samt asfaltering. Garaget på Södervägen 44 är färdigrenoverat och slutbesiktigades i september 2023, garaget på Södervägen 30 färdigställs i april 2024 och därefter påbörjas renovering av garaget på Södervägen 16.

Arbetet med **radonåtgärder** är nyligen färdigställt. Avslutande mätningar återstår i berörda objekt för att säkerställa att inte ytterligare åtgärder krävs.

Utredningen gällande **fasader** pågår. En statusbesiktning har beställts och utförts, och resultatet håller på att utvärderas. Statusbesiktningen inkluderar även balkonger och fönster. En fasadrenovering är inom en snar framtid oundviklig men kostnaderna för dom absolut mest kritiska underhållen är väldigt stora i nuläget. Arbetet med projektering och finansiering är också beroende av andra utredningar, såsom **energikartläggning, värmesystem** och **solceller**.

## Utvecklingsgruppen

I utvecklingsgruppen har under året Lotta Saadieh, Emil Sunebäck och Sasha Krogius från styrelsen ingått. Fokus för 2023 har varit en förstudie för installation av solceller på våra tak i kombination med elbilsaddare och energilagring. Förstudien visar att installation av solceller tillsammans med IMD (Individuell Mätning och Debitering av el) är det mest lönsamma för föreningen. Stationär lagring med batterier är idag inte lönsamt för energilagring av solel. BRF Viggbygården har dock goda förutsättningar för solcellsinstallationer.

Utredning av taken visar att de har tillräcklig bärighet för solceller och byggnaderna är idag redan sammankopplade i fem kluster vilket skapar möjlighet att dela solel, dock är den ekonomiska vinsten av solceller tveksam i rådande ekonomiska läge.

Förutsättningar finns även för att bygga ut laddinfrastrukturen för boende i Viggbygården.

Förutom energiåtgärder har utvecklingsgruppen låtit utföra en statusbesiktning av våra fasader, som är i dåligt skick. Uppdraget omfattade statusbesiktning av byggnadernas fasader, balkonger och fönster för att bedöma renoveringsbehovet. Även en översyn av tillhörande plåtarbeten omfattades på en övergripande nivå i statusrapporten.

Tillståndet för fasaderna och de olika byggdelarna beskrivs genom foton och text i rapporten. Rapporten resulterar i det vi alla kan se, nämligen att puts, fönster och betongen för tillhörande balkonger och sidoskärmar är i slutet på sin tekniska livslängd och en fasadrenovering behöver planeras i närtid. Om vi ska byta till nya fönster är det en bra idé att utföra det före eller helst i samband med en putsrenovering/tilläggsisolering. Tilläggsisolering är även fördelaktigt ur energisynpunkt och finns med som förslag för energieffektiviseringar.

I samband med förstudien av solceller beslutades att kartlägga flera olika energiåtgärder för att påvisa vilka som är mest lönsamma för just våra byggnader på Viggbygården. Bengt Dahlgren AB har på uppdrag av Brf Viggbygården genomfört energikartläggning med syfte att hitta kostnadseffektiva åtgärdsförslag som minskar fastigheternas energianvändning och miljöpåverkan. Flera åtgärder föreslås i rapporten som vi kommer arbeta vidare med.

Utvecklingsgruppen har även diskuterat påbyggnad av bostäder på våra tak. Enligt detaljplanen är detta endast möjligt på en byggnad – tvåvåningshuset där förvaltningskontoret sitter. Resten av byggnaderna har den höjd detaljplanen medger. Att ändra en detaljplan tar ca 7-8 år och är kostsamt. Vi bedömer därför att det inte är en lönsam investering såsom det ser ut nu.



## Informationsgruppen

Informationsgruppen har under året bestått av Camilla Henricsson Bajas från förvaltningskontoret samt styrelseledamöterna Per Erik Kraft och Per Molin. Upphandling av porttelefoner påbörjades med att ett konsultföretag har valts att ta fram upphandlingsunderlagen samt utvärdering och rekommendation av och teknik och företag för leverans av lösning. Porttelefonupphandlingen beräknas vara slutförd under andra kvartalet 2024.

Enkät om laddplatser för el/hybridbil har genomförts och resultatet har presenterats på informationsskärmmarna.

Gruppen har också påbörjat arbete med förnyelse och modernisering av hemsidan.

Övriga informationskanaler är viggbygärdet.se, Facebook och papperstidningen "Vi på Viggbygärdet".

För de som önskar direktkontakt med styrelsen finns en separat mejladress, [styrelse@viggbygärdet.se](mailto:styrelse@viggbygärdet.se). Det går även bra att komma med förslag på åtgärder ni vill att styrelsen ska titta närmare på eller om det är någon annan fråga som kan beröra styrelsen.

Förvaltningen kan även skicka SMS till boendes mobiltelefoner om det skulle behövas.

Vi håller även ett öga på vår omgivning och försöker fortlöpande informera om bland annat stora byggprojekt och kommunala trafikprojekt, med allt vad de kan innebära för våra boende.





### Trivselgruppen

Vi startade året i mars med Råkfrossa i Viggbysalen, fantastiskt stora, goda och uppskattade råkor med tillbehör som sig bör. Därefter blev det måndagskaffe där vi fick besök av Göran Järnruste Karlsson från Täby Vikinga Skeppslag. Göran berättade om Viking Plym, Täbys egna och även världens äldsta, nu seglande kopia av ett vikingaskepp. I april kom Gunnel Gisslén till kaffet och vi fick ta del av Ord och Ton. I maj, juni var vi ute och fikade, det har varit mycket uppskattat att träffas ute i området och dricka kaffe tillsammans.

Hösten rivstartade vi med kräftskiva, som följdes av ett mycket uppskattat besök på Oscarsteatern där vi såg Änglagård med bla Tommy Körberg, Helen Sjöholm, Tuva B Larsson, Lindy Larsson mfl. I oktober på kaffet fick vi besök av kommunens biträdande säkerhetschef Alexander Nilsson som pratade om trygghets- och säkerhetsläget i kommunen. I november kom Lars Thidevall, tidigare brandinspektör och berättade om "Brasor jag minns och bränder jag släckt", erfarenheter om bränder som haft betydelse. I december blev det luciakaffe traditionsenligt med luciataåg från Futuraskolan Bergtorp.

I slutet av november hade vi traditionsenlig gröftafton med frågesport i Viggbysalen, i december kryssade ett gäng iväg med Eckerölinjen och avnjöt julbordet.

I trivselgruppen har under året Fredrik Hansen Der Watt, Camilla Henricsson Bajas, Birgitta Odenheim, Mona Christensen och Ulla Hjalmarsson ingått.



Vackra höstfärger  
på Viggbygården



## Vad händer i vårt närområde

### Ledningsarbeten i närområdet

Som ni säkert märkt har avfarten från Bergtorpsvägen, Galoppsvängen, till Södervägen varit stängd under en tid, detta beroende på att Vattenfall gör ett ledningsarbete från Löttingelundsvägens elkraftstation fram till E18. Den nya elkabeln ska bli en ge ström till Täby Park området. För detta behöver ca.160 träd fällas och en del av dessa har fällts längs Flyghamnsvägen. Vattenfalls entreprenör Craftor ska schakta och lägga rör på Flyghamnsvägen-Bergtorpsvägen-Galoppsvängen-Galoppvägen samt schakta från Ensta station mot Bergtorpsvägen.



### Viggbyholm 74:2

Nu är Tennishallen färdigbyggd och invigd. Även Lidl har blivit klart och även det är invigt. På illustrationen nedan syns flerfamiljshus som ännu inte är påbörjade men som är planerade att byggas. Det ska totalt bli ca. 230 bostäder i området som byggs i etapper till och med 2025. En ny lokalgata har anlagts från Bergtorpsvägen och ska förbindas med Skördevägen som breddats och en gång-och cykelväg har anlagts.





## **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**

## Personal 2023



**Rubin Coutinho Wadenholm**



**Camilla Henricsson Bajas**



**Caroline Broström Nilsson**



**Anders Åkerman**



**Curt Jonsson**



**Osahen Osagie**

## Styrelse 2023



**Kjell Wedin**  
Ordförande



**Sasha Krogus**  
Vice ordförande



**Per Molin**  
Sekreterare



**Fredrik Mouton**  
Ledamot



**Fredrik Hansen Van Der Watt**  
Ledamot



**Lotta Saadieh**  
Ledamot



**Emil Sunebäck**  
Ledamot



**Per-Erik Kraft**  
Ledamot



**Tina Ottosson**  
HSB Ledamot

## Revisorer och valberedning 2023



**Anna Burtus**  
Revisor förtroendevald



**Frank Hedin**  
Revisorsuppleant



**Meta Johansson**  
Valberedning sammankallande



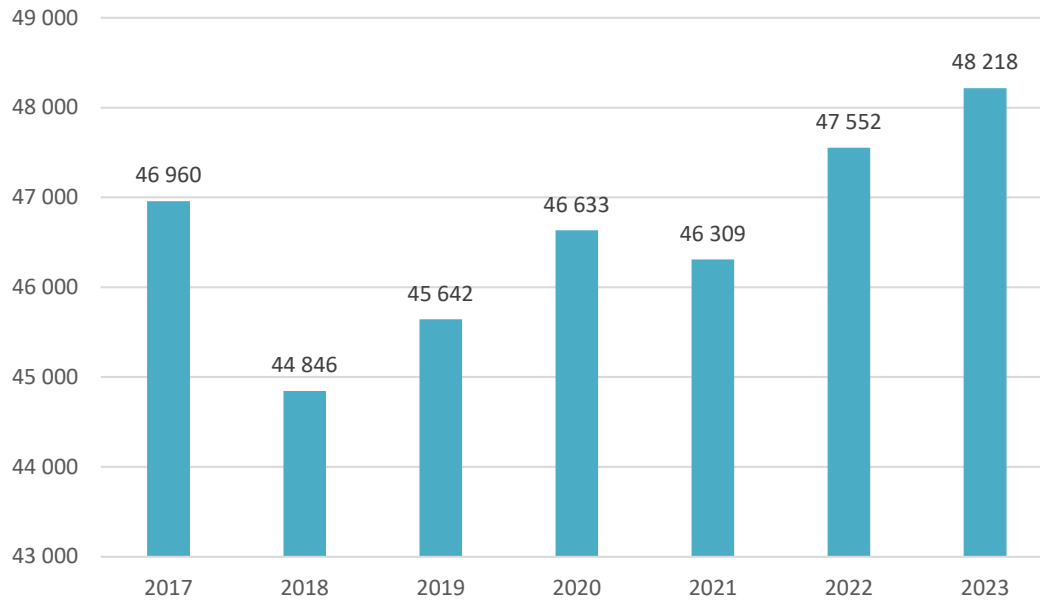
**Ingrid Rudling**  
Valberedning



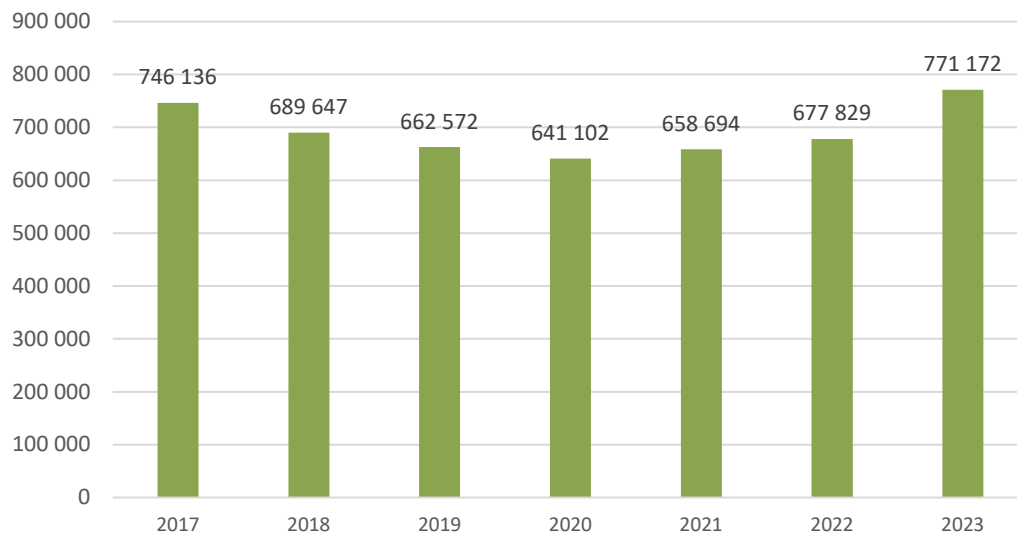
**Jasmine Blom**  
Valberedning



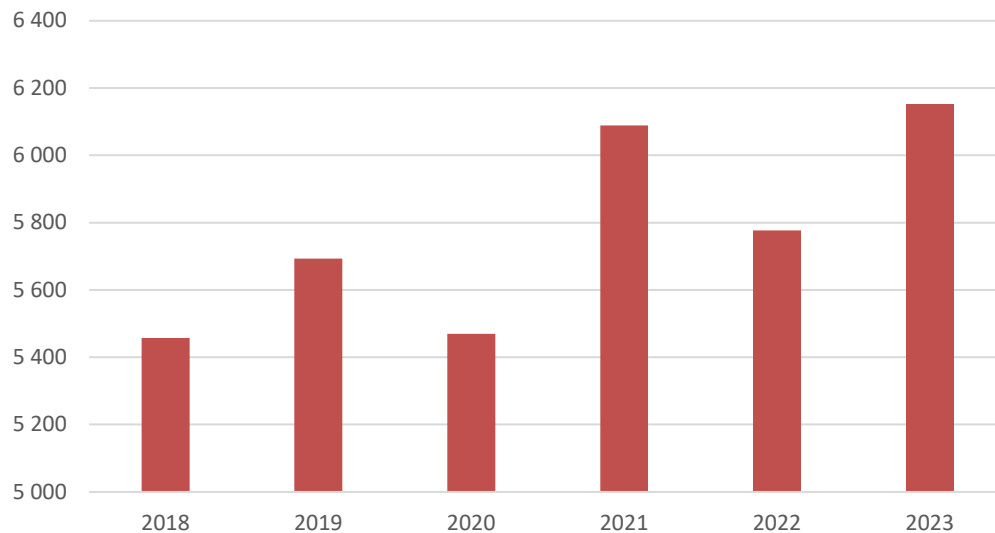
### Vattenförbrukning i m<sup>3</sup>



### Elförbrukning KWH

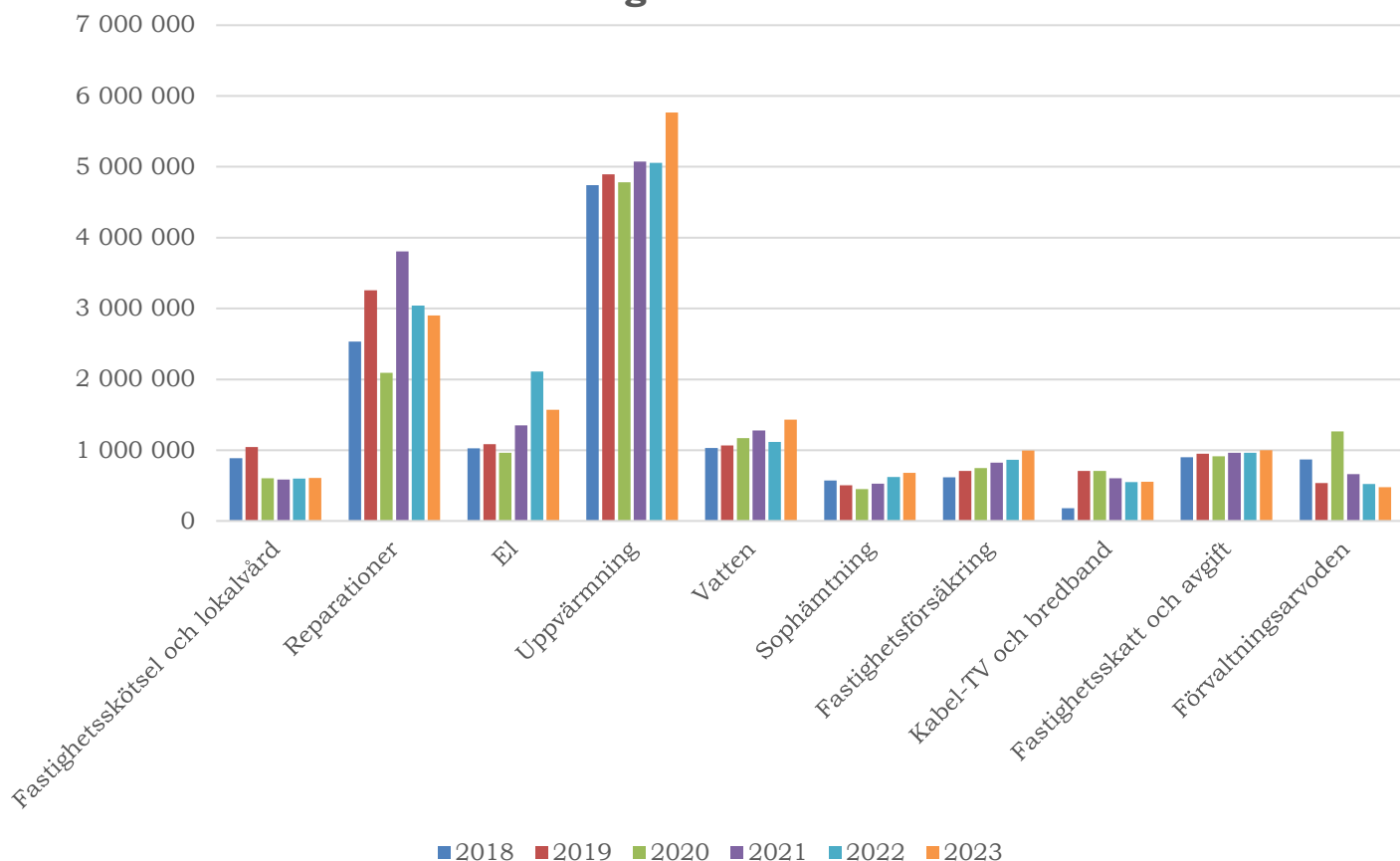


### Fjärrvärme MWH



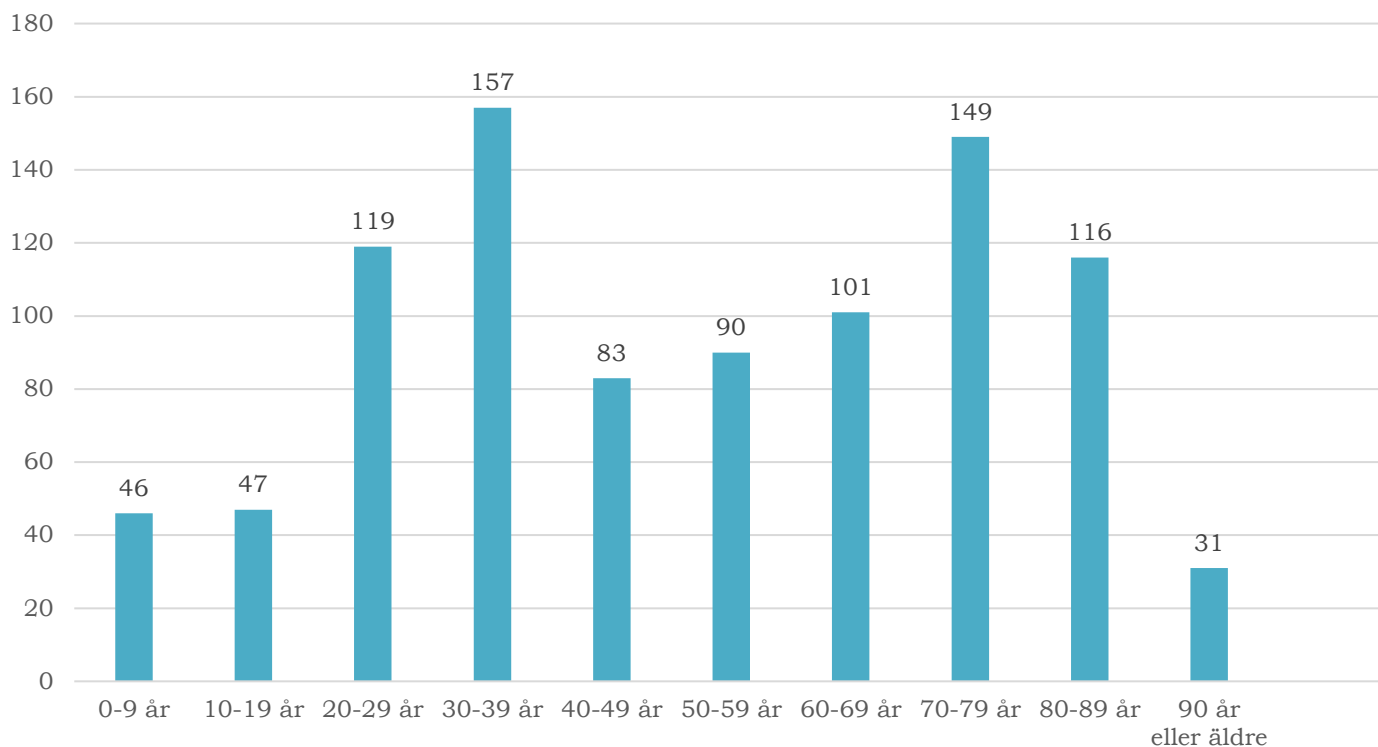


### Fördelning drift 2018-2023



De stora differenserna beror bland annat på att redovisningen ser annorlunda ut efter övergången av bokföringen till HSB Stockholm

### Åldersfördelning boende på Viggbygärdet 2023



## **VIGGBYGÅRDET - LITE HISTORIK**

**1968-1970** Viggbygården byggdes som hyresfastigheter

**1976-1979** HSB köpte området, brf registrerades 1977 och föreningen överlämnades till de boende med egen vald styrelse 1979

**1988-1989** Stora renoveringsarbeten, bland annat ombyggnad av samtliga våtrum och gårdar för totalt uppåt 35 Mkr

**1989** Teknisk förvaltning, medlemservice och felanmälan i egen regi

**1995** Ekonomisk-administrativ förvaltning helt i egen regi

**1993-1996** Stora underhålls-och renoveringsarbeten av fönster, balkonger och fasader till en kostnad av cirka 15 Mkr

**1997-1999** Upprustning och förbättring av utemiljön, nyanläggning av lek och parkområde, rekreationsområde i centrum av området, omläggning av entréfasad-rabatter mm.

**1999-2000** Föreningens värmeanläggning såldes till Birka Energi för framtida anslutning till fjärrvärme

**2000-2001** Installation av bredbandsnät (LAN-nätverk)

**2000-2004** Hissrenovering

**2003** Anslutning till lokalt fjärrvärmenät

**2004** erhålls certifikat, som innebär att föreningen uppfyller kraven enligt HSB-certifiering. HSB har avslutat certifieringen pga låg efterfrågan.

**2005-2007** Läktbyten och tvättstugerenovering

**2007-2008** Nytt förvaltningskontor byggs på Södervägen 16 bv och gamla lokalytan säljs för ombyggnad till bostadsrättslägenheter

**2009-2013** Stamrenovering, relining av avloppsrör

**2010** Gemensamhetslokal för fritidsverksamhet samt uthyrningslägenhet iordningställs på Södervägen 68 (f.d Bergtorpsvägen 68)

**2012** Gruppanslutning bredband

**2012-2013** Målning, nya belysningar och snickeriarbeten på våningsplanen samt armaturbyte i hissar och entréer

**2013-2014** Ny närvarostyrd belysning i garage och källarkorridorer

**2014** Delvis nytt fjärrvärmenät

**2015** Byte av radiatorventiler i alla lägenheter och lokaler för jämnare värme

**2016-2018** Underhåll av tätskikt tak

**2016-2018** Renovering av tak och byte av takbrunnar

**2017** Tilläggsisolering av alla tak färdigställs. Renovering av källarkorridorer avslutas. Asfaltering av p-platser utförs. Renovering av containerhus. Varmvattencirkulation installeras i samtliga fastigheter. Modernisering av ventilationsaggregat på Södervägen 30, 44 och 68.

**2018** Byte av styr och regler för vatten, värme och ventilation. OVK, Obligatorisk ventilationskontroll och åtgärder. Delvis byte av förrådsdörrar och ståldörrar till garagen. Byte av parkeringsräcken på Flyghamnsvägen och Södervägen. Stamrensning va hela området.

**2019** Installation av 12 st elbilsladdstolpar. Asfaltering av garage Byggmästaren 1. Besiktning och åtgärder i fastigheternas elcentraler. Byte av samtliga hisslinor.

**2020** Renovering, byte av kök, innetak och elcentraler i Viggbysalen samt renovering av trappan vid nödutgången. Renovering av lekplatsen.

**2021** Stämman beslutar om stambyte. Installation och driftsättning av nytt fastighetssystem. Delvis byte av takfläktar

**2022** Installation av Moloker och stängning av sopnedkassen. Byte av samlingsledning Södervägen 68. OVK, Obligatorisk ventilationskontroll och rengöring av ventilationen.

**2023** Stambytet påbörjas på Flyghamnsvägen. Garagerenovering första garaget Södervägen 44 är klart och Södervägen 30 påbörjad. Driftsättning av digitala porttavlor. Radonåtgärder i lägenheterna. Byte av motvikter på samtliga hissar. Upphandling av fasadreparationer, utförs 2024. Upphandling av nytt passersystem påbörjat.



## Karta över Viggbygården



### Kontakta oss:

**Postadress**

Södervägen 16  
183 69 Täby

**Telefon**

08-756 36 13

**Hemsida:**

[viggbygardet.se](http://viggbygardet.se)

**Bankgiro**

5942-1297

**Org.nr**

716416 4373

**E-post:**

[viggbygardet@viggbygardet.se](mailto:viggbygardet@viggbygardet.se)

Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening Viggbygården i Täby

Org.nr: 716416-4373

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Viggbygården i Täby, org.nr. 716416-4373, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 –2023-12-31.

## Verksamheten

Viggbygården bebyggdes med hyresfastigheter under åren 1968-70. HSB Täby Roslagen köpte området 1976 för ca 67 mkr, och ombildade under 1977 området till bostadsrätter. Föreningen, med säte i Täby, registrerades mars 1977.

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Byggmästaren 1-3, Muraren 1, Snickaren 1 och Viggbyholm 43:27. Fastigheterna har inte del i en samfällighet. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. I föreningen finns 513 lägenheter. Vidare har föreningen ett antal företag som lokalhyresgäster.

Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2019-06-04. 2023 har årsstämman röstat för att anta nya stadgar (HSB:s normalstadgar). Om årsstämman även 2024 röstar för att anta stadgarna blir de giltiga. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna har under året varit fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Föreningen är medlem i Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation.

## Fastighetsuppgifter

Området består av sex kvarter/fastigheter:

Kvarter	Adress	Antal 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
	<b>Totalt</b>	<b>58 491</b>

Kommunal mark

Enligt avtal tom år 2024, antal kvm:

- Nyttjanderätt med underhållsansvar		15 800
- Dispositions rätt		8 600
	<b>Totalt</b>	<b>24 400</b>
	<b>Summa Totalt</b>	<b>82 891</b>

Föreningens sex fastigheter är sammanförda till en taxeringsenhet och har för år 2022 haft ett taxeringsvärde på totalt 908 400 000 kronor fördelat enligt nedan:

	Byggnad	Mark	Totalt	Antal enheter
Bostadsdel	495 000 000	395 000 000	890 000 000	513
Lokaldel	12 000 000	6 400 000	18 400 000	85
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>507 000 000</b>	<b>401 400 000</b>	<b>908 400 000</b>	
Garageplatser				414
P-platser				163
MC-platser				28

Viggbygårdens 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 + uthyrningsrum	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
<b>513</b>	<b>Medellägenhetsyta</b>	<b>83,3</b>

Viggbygårdens fördelning av utrymmen:

Bostäder	513	42 715 kvm
Lokaler	85	1 775 kvm
Garageplatser	414	
P-platser, debiteringsbara och besöksplatser	163	
MC-platser i garage	28	

## Förvaltning

Den tekniska förvaltningen sker i egen regi. Den ekonomiska förvaltningen sker i samarbete HSB. HSB ansvarar för avisering av avgifter, bokföring och framtagande av förslag till budget.

Förvaltningen har utförts av sex egna anställda. Rubin Coutinho Wadenholm anställd som förvaltare och Caroline Broström Nilsson som projektledare. Administrativt arbetar Camilla Henricsson Bajas. Anders Åkerman, Curt Jonsson och Osahenagharu Osagie har skött drift och reparationer av fastigheterna. Sommartid används säsongsanställd personal för hjälp med trädgårdsskötsel. Receptionisttjänsten sköts av egen personal.

Föreningen har haft avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Stockholm	Förvaltare, ekonomiservice,
TryggaHiss AB	Driftavtal hissar
Larm Assistans	Områdesbevakning, störningsjour
Ownit	Bredband
Tele 2 Com Hem	Kabel – TV
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Fortum Markets/Ellevio	El
Roslagsvatten	Vatten
Effekt Sverige AB	Städning
Täby Danderyd Lås	Lås
Folksam	Försäkringar
Kiwa Inspecta	Hiss- och portbesiktning
Mer Sweden AB	Laddboxar
Ragn-Sells	Avfallshantering
Aareon Sverige AB	Fastighetssystem
ITS Nordic	IT-tjänster

### Föreningsstämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-05-11. 128 giltiga röster var upptagna i röstlängden.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten under året. Därtill kommer möten i styrelsens undergrupper, främst Underhållsgruppen.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Ordförande	Kjell Wedin
Vice Ordförande	Sasha Krogus
Sekreterare	Per Molin
Ledamot	Fredrik Hansen Van Der Watt
Ledamot	Per Erik Kraft
Ledamot	Fredrik Mouton
Ledamot	Lotta Saadieh
Ledamot	Emil Sunebäck
Ledamot HSB Stockholm	Lucas Müller t.o.m december 2023
Ledamot HSB Stockholm	Tina Ottosson fr.o.m januari 2024

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Fredrik Hansen Der Watt, Sasha Krogus, Lotta Saadieh och Kjell Wedin.



## Revisorer

Vid föreningsstämman omvaldes Anna Burtus som ordinarie föreningsvald revisor med Frank Hedin som revisorssuppleant. Föreningen har dessutom en extern revisor, Adnin Ali, från BoRevision, utsedd av HSBs Riksförbund.

## Valberedning

Valberedningen har bestått av Meta Johansson (ordförande), Ingrid Rudling och Jasmine Blom.

## HSB representanter

Föreningen har haft åtta (8) ombud i HSB Stockholm, Distrikt Nordost.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets utgång /Gått igenom protokollen tom april)

Under året har såväl stam- som garagerenoveringen påbörjats efter flera års förberedelser. Vad gäller garagen har projektet fått en något större omfattning då styrelsen beslöt att också asfaltera och måla i samband med att pelarna renoverades. Glädjande nog håller båda projekten den ekonomiska budgeten och tidplanen. Av underhållsplanen nedan framgår projektens löptid. Projekten har till stor del finansierats med nya lån. De nyupptagna lånen och stigande räntesatserna har medfört ökade finansiella kostnader.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts.

Digitala informationstavlor har installerats i alla portar. Det har underlättat kommunikationen med de boende.

Förvaltningskontoret har renoverats. En del av kontoret hyrs nu ut.

Fastighetsförsäkringen har handlats upp. Även 2024 kommer försäkringen att ligga hos Folksam. Stamrenoveringen kommer att minska vattenskadorna och på sikt påverka försäkringspremierna positivt.

En förstudie avseende installation av solceller på taken, laddstolpar för elbilar och individuell mätning och debitering av el (IMD) har påvisat att det skulle vara en lönsam investering för föreningen. Innan beslut tas om att gå vidare med upphandling och genomförande har utredningen utökats med en övergripande energikartläggning för flera energieffektiviseringar för att fånga upp eventuella synergieffekter. Utredningen kommer att presenteras under våren 2024.

Porttelefonerna och låssystemen har nått sin tekniska livslängd och förberedelser för upphandling har påbörjats. Utbyte kommer att ske under 2024.

Arbetet med att reducera radonhalterna som påbörjades 2022 har fortsatt. De lägenheter som hade för höga radonvärden vid mätningen tidigare är nu åtgärdade.

Kameror har installerats i garagen.

Leverantören av fastighetssystemet X-pand, som anskaffats 2021 har meddelat att det end-of-life 2025, vilket innebär att ett nytt system måste upphandlas.

En besiktning av fasaderna visar att dessa behöver åtgärdas inom en snar framtid. Ett planeringsarbete startas upp under 2024 där åtgärdsförslag, kalkyler och tidplaner tas fram. Arbetena är bygglovspliktiga, varför planering bör påbörjas i god tid.

Inför budgetåret 2024 har avgifterna höjts med 8 % för att finansiera stambytet, garagerenoveringen mm. Hyreskostnaden för garageplatser har varit oförändrad i många år men höjdes under 2023 från 400 kronor i månaden med 200 kronor till 600 kronor. Till varje lägenhet hör ett förråd som ingår i avgiften. Det finns ett antal ytterligare förråd som hyrs av boende. Dessa avgifter har inte höjts på flera år och kommer att justeras 2024.

Resultatet för 2023 uppgår till 3 317 853 kronor. Föreningens resultat har påverkats av de ökade lånen, höjda räntesatser på nya lån och de äldre som omsätts (se not 16) samt ökade underhållskostnader.

### Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras löpande. Nedan visas ett sammandrag:

Kostnad per år (Tkr inkl. moms)										
Åtgärd	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Stambyte	64 000	65 000	58 000	0	0	0	0	0	0	0
Fasadrenovering/balkong/fönster	0	0	0	27 000	30 500	30 500	30 500	30 500	0	0
Garagen	9 820	9 820	0	0	0	0	0	0	0	0
Relining av samlingsledningar	7 000	7 000	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totalt</b>	<b>80 820</b>	<b>81 820</b>	<b>58 000</b>	<b>27 000</b>	<b>30 500</b>	<b>30 500</b>	<b>30 500</b>	<b>30 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

För närvarande är inga större åtgärder planerade 2032 och 2033.

### Förväntad framtida utveckling

Budgeten 2024 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 2 557 tkr. Det som framför allt kommer att påverka den framtida utvecklingen är hur stambytet och övriga projekt går men också den allmänna ränte- och prisförändringen. Den beräknade kostnaden för underhållet framgår ovan under Underhållsplan. Nedan framgår de prognostiserade avgiftsökningarna för de närmaste åren liksom utvecklingen av föreningens skuldsättning enligt HSB:s verksamhetsanalys.

År	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Prognos	10%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%
Skuld (tkr) /kvm	4 906	6 250	6 683	7 202	7 714	8 220	8 720	8 406	8 070

### Medlemsinformation

Under året har 45 bostadsrätter överlåtits. 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 kr/pantförskrivning. Vid andrahandsuthyrning uttas en avgift på 10 % av ett prisbasbelopp för varje tolv månadersperiod.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	170	163	150	203	152
Skuldsättning, kr/kvm	2086	885	929	972	1015
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 173	921	966	1011	1056
Räntekänslighet, %	3	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	197	186	173	156	159
Årsavgifter, kr/kvm	659	599	570	553	549
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	85	84	83	83
Totala intäkter, kr/kvm	734	676	655	643	636
Nettoomsättning, tkr	32 644	30 540	29 064	28 545	28 243
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 318	1 391	3 921	4 537	2 571
Soliditet, %	31	49	48	44	43

### Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestärkande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter%:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet%:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomsättning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av föregående års resultat enligt	Förändring	Belopp vid
<b>Bundet eget kapital</b>	<b>årets ingång</b>	<b>stämmans beslut</b>	<b>under året*</b>	<b>årets utgång</b>
Inbetalade insatser, kr	17 213 000	0	0	17 213 000
Upplåtelseavgifter, kr	2 660 000	0	0	2 660 000
Underhållsfond, kr	12 672 455	0	44 118	12 716 573
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>32 545 455</b>	<b>0</b>	<b>44 118</b>	<b>32 589 573</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	14 712 787	1391058	-44 118	16 059 727
Årets resultat, kr	1391058	-1391058	3317 853	3317 853
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>16 103 845</b>	<b>0</b>	<b>3 273 735</b>	<b>19 377 580</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>48 649 300</b>	<b>0</b>	<b>3 317 853</b>	<b>51 967 153</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 000 000 samt ianspråktagande skett med 1 955 882 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	16103 845
Årets resultat, kr	3 317 853
Reservation till underhållsfond, kr	-2 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1955 882
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>19 377 580</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>19 377 580</b>
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	32 643 929	30 054 070
övriga rörelseintäkter	Not 3	584 413	486 081
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>33 228 342</b>	<b>30 540 151</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-18 568 266	-18 713 421
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 809 596	-2 413 405
Personalkostnader	Not 6	-6 198 886	-5 224 529
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 267 215	-2 575 924
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-28 843 962</b>	<b>-28 927 278</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 384 380</b>	<b>1 612 873</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	146 466	55 723
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 212 994	-277 538
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 066 528</b>	<b>-221 814</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 317 853</b>	<b>1 391 058</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 317 853</b>	<b>1 391 058</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 317 853</b>	<b>1 391 058</b>

## BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Immateriella anläggningstillgångar*

Datasystem	Not 9	691 985	904 904
<i>Summa Immateriella anläggningstillgångar</i>		<b>691 985</b>	<b>904 904</b>

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 10	128 383 985	74 486 514
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	194 034	292 298
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	1 156 936	3 170 898
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>129 734 955</b>	<b>77 949 710</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa Anläggningstillgångar****130 427 441**      **78 855 114**

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		27 300	3 580
Aktuell skattefordran		8 850	12 292
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	34 460 375	16 154 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 448 314	1 338 831
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>35 944 839</b>	<b>17 509 320</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank	Not 15	364 010	2 722 388
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>364 010</b>	<b>2 722 388</b>

**Summa Omsättningstillgångar****36 308 849**      **20 231 708****Summa Tillgångar****166 736 289**      **99 086 821**

## BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	19873000	19 873 000
Fond för yttre underhåll	12716573	12 672 455
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>32 589 573</b>	<b>32 545 455</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	16 059 727	14 712 787
Arets resultat	3 317 853	1 391 058
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>19 377 580</b>	<b>16 103 845</b>

**Summa Eget kapital****51967153****48 649 300**

## Skulder

*Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	91 055 992	18 662 438
Övriga långfristiga skulder	Not 17	3 287 303	3 811 656
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>94 343 295</b>	<b>22 474 094</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 698 256	20 663 438
Leverantörsskulder		12 469 711	1 174 779
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	227 112	215 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	6 030 762	5 909 834
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>20 425 841</b>	<b>27 963 427</b>

**Summa Skulder****114 769 136****50 437 521****Summa Eget kapital och skulder****166 736 289****99 086 821**

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	4 384 380	1 612 873
-----------------	-----------	-----------

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar	2 267 215	2 575 924
---------------	-----------	-----------

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

	<b>2 267 215</b>	<b>2 575 924</b>
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	146 466	55 723
----------------	---------	--------

Erlagd ränta	-854 974	-280 010
--------------	----------	----------

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

	<b>5 943 087</b>	<b>3 964 510</b>
--	------------------	------------------

*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning(-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-549 563	-475 940
---	----------	----------

Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	11 069 576	807 066
--	------------	---------

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

	<b>10 520 014</b>	<b>331 126</b>
--	-------------------	----------------

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

	<b>16 463 101</b>	<b>4 295 636</b>
--	-------------------	------------------

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av immateriella anläggningstillgångar	0	-1 064 593
---	---	------------

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-53 839 542	-1 185 973
---	-------------	------------

<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-53 839 542</b>	<b>-2 250 566</b>
---	--------------------	-------------------

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning(+)/minskning(-) av skuld till kreditinstitut	53 428 372	-1 920 000
---	------------	------------

Ökning(+)/minskning(-) av övriga skulder	-524 353	-473 015
--	----------	----------

<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>52 904 019</b>	<b>-239 3015</b>
--	-------------------	------------------

**Årets kassaflöde**

	<b>15 527 578</b>	<b>-347 945</b>
--	-------------------	-----------------

<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>18 760 931</b>	<b>19 108 876</b>
---------------------------------------	-------------------	-------------------

<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>34 288 509</b>	<b>18 760 931</b>
-------------------------------------	-------------------	-------------------



**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	5 år
Avskrivningstid på maskiner, inventarier och datasystem	5 år.

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	281 180 19	25 571 052
	Hyror lokaler	727 655	640 812
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 248 488	2 297 750
	Hyror informationsöverföring	523 236	523 485
	Hyror övrigt	1 063 383	976 366
	Övriga primära intäkter	270 171	278 673
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>32 950 952</b>	<b>30 288 138</b>
	Avgiftsbortfall	-274 550	-204 100
	Hysesbortfall	-32 473	-29 968
	<i>Summa</i>	<b>-307 023</b>	<b>-234 068</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>32 643 929</b>	<b>30 054 070</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Not3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	9 079	0
	Elstöd och övriga intäkter	575 334	486 081
	<i>Summa övriga rörelseintäkter</i>	<b>584 413</b>	<b>486 081</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Not4</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-607 476	-578 865
	Snö och halk-bekämpning	-474 11	-18 723
	Reparationer	-2 903 886	-3 009 029
	Planerat underhåll	-1 955 882	-3 293 186
	Försäkringsskador	-537 570	-30 016
	El	-1 572 168	-2 109 275
	Uppvärmning	-5 764 296	-5 053 773
	Vatten	-1 431 453	-1 117 330
	Sophämtning	-680 975	-622 523
	Fastighetsförsäkring	-994 805	-865 048
	Kabel-TV och bredband	-552 432	-550 778
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-999 157	-963 248
	Förvaltningsavtalskostnader	-480 109	-414 355
	Övriga driftkostnader	-40 645	-87 273
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-18 568 266</b>	<b>-18 713 421</b>

Not5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-272 281	-270 257
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-705 026	-1 020 616
	Administrationskostnader	-326 705	-365 725
	Extern revision	-59 780	-67 771
	Konsultkostnader	-61 301	-116 000
	Medlemsavgifter	-140 860	-140 860
	Föreningsverksamhet	-192 345	-243 605
	övriga förvaltningskostnader	-51 297	-188 570
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-1 809 596</b>	<b>-2 413 405</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Medelantalet anställda</i>	<b>6</b>	<b>6</b>
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-532 946	-492 697
	Revisionsarvode	-78 750	-43 540
	Övriga arvoden	-95 550	-78 450
	Löner och övriga ersättningar	-3 345 595	-2 782 547
	Sociala avgifter	-1 294 594	-1 091 144
	Uttagsbeskattning	-531 810	-443 355
	Pensionskostnader och förpliktelser	-195 163	-133375
	Övriga personalkostnader	-124 478	-159421
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-6 198 886</b>	<b>-5 224 529</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	138 555	1 863
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	52 663
	övriga ränteintäkter och liknande poster	7 911	1 197
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>146 466</b>	<b>55 723</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 209 037	-275 932
	Övriga räntekostnader	-3 957	-1 606
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 212 994</b>	<b>-277 538</b>

Not 9	Datasystem	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 064 593	0
	Årets investeringar	0	1064593
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1064593</b>	<b>1064593</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-159 689	0
	Årets avskrivningar	-212 919	-159 689
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-372 608</b>	<b>-159 689</b>
	<b>Datasystem</b>	<b>691 985</b>	<b>904 904</b>
Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	118 689 193	118 689 193
	Ingående anskaffningsvärde mark	10373720	10373720
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	785 828	0
	Årets investeringar	55 853 503	785 828
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>185 702 244</b>	<b>129 848 741</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-55 362 227	-53 029 799
	Årets avskrivningar	-1 956 032	-2 332 428
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-57 318 259</b>	<b>-55 362 227</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>128 383 985</b>	<b>74 486 514</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	495 000 000	495 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 000 000	12 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	395 000 000	395 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	6 400 000	6 400 000
	<b>Summa</b>	<b>908 400 000</b>	<b>908 400 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	93 701 800	74 859 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>93 701 800</b>	<b>74 859 400</b>

Eventuella förpliktelse: Fastigo garantibelopp för 2023 är 60 242 kr\.

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	491 323	368 823
	Årets investeringar	0	122 500
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>491 323</b>	<b>491 323</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-199 025	-115 218
	Årets avskrivningar	-98 265	-83 806
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-297 289</b>	<b>-199 025</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>194 034</b>	<b>292 298</b>
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 170 898	2 893 253
	Årets investeringar	53 839 541	2 250 566
	Omklassificering till byggnad	-55 853 503	-1 972 921
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>1 156 936</b>	<b>3 170 898</b>
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	33 924 500	16 038 543
	Övriga fordringar	535 875	116 073
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>34 460 375</b>	<b>16 154 617</b>
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 448 314	1 338 831
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>1 448 314</b>	<b>1 338 831</b>
Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	213 075	2 722 388
	Handelsbanken	150 935	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>364 010</b>	<b>2 722 388</b>

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	4,33%	2026-10-30	15 000 000	150 000
	Stadshypotek AB	4,54%	2026-06-30	14 962 500	150 000
	Stadshypotek AB	4,01%	2026-04-30	19 129 310	192 256
	Nordea	0,9%	2025-06-18	10 140 000	520 000
	Nordea	0,95%	2025-04-16	8 522 438	436 000
	Stadshypotek AB	3,27%	2027-12-30	25 000 000	250 000
				<b>92 754 248</b>	<b>1 698 256</b>
	Långfristig del			91 055 992	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			1 698 256	
	Lån som ska konverteras inom ett år			0	
	Kortfristig del			1 698 256	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 698 256	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			6 793 024	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,33%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 17	Övriga långfristiga skulder	2023-12-31		2022-12-31	
	<i>Övriga skulder</i>				
	Skuld till Stockholm Exergi avseende borrhåll och viggbynätet		3 287 303	3 811 656	
	<i>Summa Övriga skulder</i>		<b>3 287 303</b>	<b>3 811 656</b>	
Not 18	övriga kortfristiga skulder	2023-12-31		2022-12-31	
	<i>Övriga skulder</i>				
	Momsskuld		57 309	82 795	
	Källskatt		62 781	64 061	
	övriga kortfristiga skulder		107 022	68 520	
	<i>Summa Övriga skulder</i>		<b>227 112</b>	<b>215 376</b>	
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31		2022-12-31	
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter		2 736 333	2 585 021	
	Upplupna räntekostnader		392 565	34 545	
	Övriga upplupna kostnader		2 901 864	3 290 268	
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbeta/da intäkter</i>		<b>6 030 762</b>	<b>5 909 834</b>	

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Viggbygården i Täby för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

### 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsssed 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 prövar 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Burtus  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Viggbygärdet i Täby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KJELL WEDIN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 15:00:28



**FREDRIK HANSEN VAN DER WATT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 10:51:50



**SASHA KROGIUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 11:11:17



**ANN-CHARLOTTE SAADIEH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 11:16:12



**PER ERIK KRAFT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 11:23:11



**FREDRIK MOUTON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 13:21:46



**PER HENRIK MOLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 10:32:44



**TINA OTTOSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 21:58:15



**EMIL SUNEBAÄCK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 10:18:00



**ANNA BURTUS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 15:13:18



**ADNIN ALI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 17:49:36



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Viggbygärdet i Täby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNA BURTUS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 15:15:33



**ADNIN ALI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 17:49:26



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.