



Årsredovisning 2021



Brf Viggby Park

Org nr 769613-0165

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Handwritten blue ink notes and signature in the bottom right corner, including a checkmark and the text "220" and a signature.

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.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Styrelsen för Brf Viggby Park, med säte i TÄBY, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 maj 2021.

Fastigheter

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

Starvägen 8A, 8B och 8C, 183 57 Täby.

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

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

Lägenhetsfördelning:

3 st 2-3 rum och kök

4 st 3-5 rum och kök

3 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna.

Fastighetsavgift

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

Fastighetens taxeringsuppgifter

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

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Årsavgifter

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

Avsättning till yttre fond

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

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntekostnader fastighetslån framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 23 mars 2021 haft följande sammansättning

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

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bostadsrätterna.

Revisorer

Hans Svedberg

Revisorssuppleant

Lotta Svedberg

Valberedning

Karin Brisman
Christine Österberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

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

Medlemsinformation

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

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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

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

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totalyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Energiförbrukning kwh /kvm

Föreningens totala elförbrukning dividerat med Atemp.

Elkostnad kr/kvm

Föreningens elkostnad dividerat med bostadsrättsarea.

Räntekostnad kr /kvm

Föreningens totala räntekostnad dividerat med bostadsrättsarea.

Operativt resultat

Resultat efter finansnetto men före avskrivningar.

Förändring av eget kapital

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

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -2 142 113 |
| årets förlust | -297 987 |
| | -2 440 100 |

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att | |
| ianspråk tas av fond yttre underhåll | -164 681 |
| reservering fond yttre underhåll | 100 000 |
| i ny räkning överföres | -2 375 419 |
| | -2 440 100 |

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

Handwritten signature and initials in blue ink.

Resultaträkning


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



| Balansräkning | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 55 068 649 | 54 668 396 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | 74 865 | 93 581 |
| Pågående nyanläggningar | 5 | 0 | 701 225 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 55 143 514 | 55 463 202 |
| Summa anläggningstillgångar | | 55 143 514 | 55 463 202 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 7 | 3 100 | 2 690 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 34 643 | 35 007 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 37 743 | 37 697 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 439 031 | 362 975 |
| Summa kassa och bank | | 439 031 | 362 975 |
| Summa omsättningstillgångar | | 476 774 | 400 672 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 55 620 288 | 55 863 874 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the name "Cred" and a checkmark.

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



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

Not 2 Nettoomsättning

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

Not 3 Driftskostnader

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



Not 4 Övriga externa kostnader

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

Not 5 Byggnader och mark

| | 2021 | 2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 57 794 284 | 57 701 225 |
| Inköp | | 93 059 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 57 794 284 | 57 794 284 |
| Ingående avskrivningar | -2 424 663 | -2 123 690 |
| Årets avskrivningar | -300 973 | -300 973 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 725 636 | -2 424 663 |
| Utgående redovisat värde | 55 068 648 | 55 369 621 |
| Taxeringsvärden byggnader | 18 000 000 | 18 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 5 852 000 | 5 852 000 |
| | 23 852 000 | 23 852 000 |
| Bokfört värde mark | 22 000 000 | 22 000 000 |
| | 22 000 000 | 22 000 000 |

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 7 Övriga fordringar

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

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2021-12-31 | Lånebelopp 2020-12-31 |
|----------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea 3978 89 25855 | 1,36 | 2024-09-18 | 4 225 026 | 4 225 026 |
| Nordea 3978 89 74104 | 1,16 | 2022-05-23 | 4 132 888 | 4 132 888 |
| Nordea 3978 89 97368 | 1,15 | 2023-09-25 | 4 035 027 | 4 035 027 |
| | | | 12 392 941 | 12 392 941 |

| | | |
|--------------------------------------|-----------|---|
| Kortfristig del av långfristig skuld | 4 132 888 | 0 |
|--------------------------------------|-----------|---|

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

Kortfristig del av långfristig skuld: 4 132 888 kr

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 4 132 888 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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



Not 11 Ställda säkerheter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Fastighetsinteckningar | 30 000 000 30 000 000 | 30 000 000 30 000 000 |

Täby 28/2 - 22



Claes Österberg



Peter Andersson



Gunilla de Oquifena

Min revisionsberättelse har lämnats 7/3 - 22



Hans Svedberg
Revisor