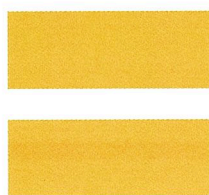


Årsredovisning 2023



Brf 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 bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Viggby Kulle 1, med säte i Täby kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. 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 4 stycken gästparkeringar och 6 stycken har laddstolpar för att ladda elbilar.

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 Söderberg & Partners AB. I försäkringen ingår även en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 589 kronor per lägenhet för 2023, vilket innebär en kostnad med 38 136 kronor.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 46 400 000 kr, varav byggnadsvärde är 32 000 000 kr och markvärde 14 400 000 kr. Värdeår är 2005.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

MJ
CB
EW
ES

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 1 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Sandra Sjölin Martin Sköld Roger Wineström Carina Björkman	Ordförande Sekreterare
Suppleanter	Ulrika Karlsson Sophie Friede Widlund	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Dick Ohlsson D W Redovisning AB	Ordinarie
Simon Dahlqvist D W Redovisning AB	Suppleant

Valberedning

Jacob Borg	Sammanställande
------------	-----------------

msj DW
CB SF

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 har vi gjort en rad förbättringar i föreningens utemiljö. Föreningens träd har genomgått en översyn och vi har låtit ta ner de träd som varit i dåligt skick för att förhindra skada på person och egendom.

Samtliga rabatter har setts över och nya växter har planterats.

Föreningens tak har rengjorts och mossor har avlägsnats.

Fasadbelysningen har bytts ut till energisnåla armaturer för en hållbar utveckling.

I Oktober höjde vi avgifterna med 6%, för att vi fortsatt vill upprätthålla en sund ekonomi i föreningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 32 (30) medlemmar. Under året har 5 (2) medlemmar tillträtt samt 3 (1) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (1) antal överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 122	1 090	1 094	1 065
Resultat efter finansiella poster	-146	41	167	175
Soliditet (%)	66,8	66,9	66,8	66,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	677	665	665	646
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 418	8 445	8 472	8 499
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 418	8 445	8 472	8 499
Sparande per kvm (kr/kvm)	152	217	299	304
Räntekänslighet (%)	12,4	12,7	12,7	13,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	67	69	58	63
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,5	93,8	93,4	93,2

Fr.o.m ÅR 2023 är det 7 st nya nyckeltal som är obligatoriska i Årsredovisningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är tidigare år omräknade.

(K2-föreningar har fortsatt krav på nyckeltalen; Nettoomsättning, Resultat efter finansiella poster och Soliditet)

mj
CB
RW
CS

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.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnad för medlemmarnas egen el och värmeförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

MJ RN
CP
ES

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 200 000	1 200 000	-731 288	41 468	26 710 180
Disposition av föregående års resultat:		300 000	-258 532	-41 468	0
Årets resultat				-146 163	-146 163
Belopp vid årets utgång	26 200 000	1 500 000	-989 820	-146 163	26 564 017

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-989 820
årets förlust	-146 163
	-1 135 983

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	300 000
	-1 435 983
	-1 135 983

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

Upplysning om förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader.

Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

MS
CB
RW
CA

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 121 765	1 089 664
Övriga rörelseintäkter		1 787	-1
Summa rörelseintäkter		1 123 552	1 089 663
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-411 338	-353 210
Övriga externa kostnader	4	-100 625	-95 810
Personalkostnader	5	-111 706	-93 143
Avskrivningar		-300 790	-291 565
Summa rörelsekostnader		-924 459	-833 728
Rörelseresultat		199 093	255 935
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 005	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-347 261	-214 474
Summa finansiella poster		-345 256	-214 467
Resultat efter finansiella poster		-146 163	41 468
Årets resultat		-146 163	41 468

ms RW
CB
S77

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	38 047 973	38 322 973
Inventarier, verktyg och installationer	7	86 591	112 381
Summa materiella anläggningstillgångar		38 134 564	38 435 354

Summa anläggningstillgångar

38 134 564

38 435 354

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	8	1 541 143	1 370 623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	40 005	41 593
Summa kortfristiga fordringar		1 581 148	1 412 216

Kassa och bank

Kassa och bank		48 296	49 846
Summa kassa och bank		48 296	49 846
Summa omsättningstillgångar		1 629 444	1 462 062

SUMMA TILLGÅNGAR

39 764 008

39 897 416

My
CB

RW
CS

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		26 200 000	26 200 000
Fond för yttre underhåll		1 500 000	1 200 000
Summa bundet eget kapital		27 700 000	27 400 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-989 820	-731 288
Årets resultat		-146 163	41 468
Summa fritt eget kapital		-1 135 983	-689 820
Summa eget kapital		26 564 017	26 710 180

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	8 523 072	8 356 545
Summa långfristiga skulder		8 523 072	8 356 545

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 406 545	4 614 652
Leverantörsskulder		55 894	66 247
Skatteskulder		3 293	3 756
Övriga skulder		10 464	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	200 723	146 036
Summa kortfristiga skulder		4 676 919	4 830 691

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

39 764 008

39 897 416

mg RW
cg gs

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-146 163	41 468
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		300 790	291 565
Betald skatt		-748	556
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		153 879	333 589
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 588	-898
Förändring av leverantörsskulder		-10 353	31 722
Förändring av kortfristiga skulder		65 152	-53 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten		210 265	311 292
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-46 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-46 125
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-41 580	-41 580
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-41 580	-41 580
Årets kassaflöde		168 685	223 587
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 416 990	1 193 403
Likvida medel vid årets slut		1 585 675	1 416 990

MS RW
CS CH

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 samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 040 475	1 022 064
P-plats och garage	70 400	67 600
Elavgifter	10 890	0
	1 121 765	1 089 664

I årsavgiften ingår kallvatten, TV-kanalpaket lagom och bredband 250/250 Mbit via Telia.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	24 250	25 930
Städdagar, kostnad i samband med	1 726	0
Snöröjning/sandning	57 654	58 946
Besiktningkostnader	0	15 605
Underhåll	79 488	447
Fastighetsel	46 038	48 707
Vatten och avlopp	57 181	57 519
Avfallshantering	45 249	40 588
Försäkringskostnader	24 809	24 772
Kabel-tv	29 952	29 952
Bredband	36 000	36 000
Förbrukningsinventarier	0	3 704
Förbrukningsmaterial	2 241	2 040
Övriga driftskostnader	6 750	9 000
	411 338	353 210

MJ RW
G SS

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	38 136	36 456
Hemsida	954	791
Porto	0	45
Drivsmedel för egna mask/fordon	687	478
Föreningsgemensamma kostnader	0	633
Revisionsarvode	13 750	11 250
Ekonomisk förvaltning	39 504	37 725
Bankkostnader	1 550	1 550
Medlems-/föreningsavgifter	4 780	4 710
Gåvor	268	0
Övriga poster	996	2 172
	100 625	95 810

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	54 000	54 000
Övriga arvoden	31 000	16 875
Sociala avgifter	26 706	22 268
	111 706	93 143

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 700 000	41 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 700 000	41 700 000
Ingående avskrivningar	-3 377 027	-3 102 027
Årets avskrivningar	-275 000	-275 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 652 027	-3 377 027
Utgående redovisat värde	38 047 973	38 322 973
Taxeringsvärden byggnader	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärden mark	14 400 000	14 400 000
	46 400 000	46 400 000

MS
CB CB
Ren

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	211 771	165 646
Installation av nya laddstationer		92 250
Erhållet statligt stöd		-46 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	211 771	211 771
Ingående avskrivningar	-99 390	-82 825
Årets avskrivningar	-25 790	-16 565
Utgående ackumulerade avskrivningar	-125 180	-99 390
Utgående redovisat värde	86 591	112 381

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3 764	3 479
Avräkningskonto förvaltare	1 537 379	1 367 144
	1 541 143	1 370 623

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode	10 531	9 876
Försäkring	8 206	10 449
Medlemsavgifter	4 780	4 780
Tv/Bredband	16 488	16 488
	40 005	41 593

MS
cb

RW

SS

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,90	2024-09-30	3 856 545	3 898 125
Stadshypotek	1,66	2023-09-30	0	4 023 072
Stadshypotek	4,12	2025-09-30	4 500 000	4 500 000
Stadshypotek	4,35	2023-03-09	0	550 000
Stadshypotek	4,90	2028-09-30	4 023 072	0
Stadshypotek	5,15	2024-03-11	550 000	0
Lån förfaller inom ett år			-4 406 545	-4 614 652
			8 523 072	8 356 545
Kortfristig del av långfristig skuld			4 406 545	4 614 652

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 av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 41 580 kronor

Lån som förfaller inom ett år: 4 406 545 kronor

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	20 171	9 602
El	5 577	9 253
Revisionsarvode	11 250	11 250
Arvoden	54 000	54 000
Sociala avgifter arvoden	16 967	16 967
Förutbetalda avgifter/hyror	91 830	39 807
Avfallshantering	928	879
Drift parkering	0	2 250
Förbrukningsmaterial	0	1 561
Administrationskostnader	0	467
	200 723	146 036

MJ
CB
RW
CS

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	14 600 000	14 600 000
	14 600 000	14 600 000

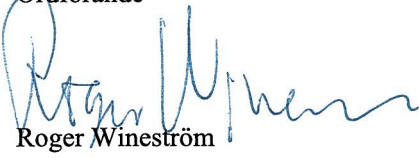
Täby 2024 - 05-15



Sandra Sjölin
Ordförande



Martin Sköld



Roger Wineström



Carina Björkman

Min revisionsberättelse har lämnats



Dick Ohlsson
Revisor
D W Redovisning AB

mf RW
CS CS