



Viggbygården

Stämmohandling 11 maj 2023

2022



Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Viggbygärdet i Täby

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

Torsdagen den 11 maj 2023 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. Beslut om antagande av nya stadgar
25. Av styrelse till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
26. Stämmans avslutande

2023-04-12

INNEHÅLL

Kallelse till föreningsstämma	2
Innehållsförteckning	3
Sammandrag av föreningens ekonomi	4
Information om styrelsens arbetsordning	5
Information från arbetsgrupperna	6 - 9
Inriktningsmål	10
Närområdet	11 - 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 och layout: Camilla Henricsson Bajas

SAMMANDRAG AV FÖRENINGENS EKONOMI 2018-2022

	Budget	Resultat	Resultat	Resultat	Resultat	Resultat
	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter	33019	30 540	29 064	28 545	28 243	27 324
Periodiskt underhåll						
Löpande underhåll	-2388	-3039	-3 804	-2 092	-3259	-840
Planerat underhåll	<u>-900</u>	<u>-3293</u>	<u>-122</u>	<u>-1 106</u>	<u>-880</u>	<u>-2 533</u>
	-3 288	-6 332	-3 926	-3 198	-4 139	-3 373
Drift						
Fastighetsskötsel	-612	-597	-586	-604	-1044	-351
Renhållning & avfall	-698	-623	-529	-449	-508	-1 108
Fjärrvärme	-5500	-5054	-5 072	-4 782	-4895	-4 740
Vatten	-1547	-1117	-1 279	-1 173	-1066	-1 030
El	-1950	-2109	-1 352	-964	-1087	-1 026
Kabel-tv	-183	-183	-183	-183	-183	-183
Bredband mm	-379	-455	-429	-557	-527	-525
Försäkringar	-891	-865	-824	-749	-708	-617
Fastighetsskatt	-963	-963	-964	-914	-952	-855
Förvaltningskostnader	-499	-524	-664	-1 266	-538	-907
Övriga kostnader	-1496	-2304	-2 003	-1 763	-2207	-365
Personal och arvoden	<u>-5763</u>	<u>-5225</u>	<u>-4 423</u>	<u>-3 582</u>	<u>-4141</u>	<u>-4 990</u>
S:a drift , personal mm	-20 481	-20 019	-18 308	-16 986	-17 856	-16 697
Resultat före avskrivningar	9 250	4 189	6 831	8 360	6 248	7 254
Avskrivningar	<u>-3360</u>	<u>-2575</u>	<u>-2 634</u>	<u>-3 335</u>	<u>-3306</u>	<u>-2 684</u>
Resultat efter avskrivningar	5 890	1 614	4 196	5 025	2 942	4 570
Finansiella poster	-1307	-222	-276	-458	-371	<u>-270</u>
Årets resultat	4 583	1 392	3 921	4 567	2 571	4 300

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 2018 och 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, andrahandsupplåtelser. 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 2022 beslutat om arbetsgrupper för ekonomi, underhåll, information och trivsel. För närvarande finns fyra 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 ändamålsenlig. Förvaltningen drivs i egen regi och föreningen är arbetsgivare för personalen, där förvaltaren har det operativa ansvaret.

Målsättningar

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

Ekonomi

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 ingåtts ett avtal med HSB om upphandling och förvaltning av föreningens lån. För att säkerställa att föreningens ekonomi även framåt kommer att vara balanserad beställdes under 2022 en verksamhetsanalys av HSB.

Underhåll

Underhållsgruppen har under året bestått av Fredrik Mouton, Fredrik Hansen Van Der Watt, Sasha Krogus och Lotta Saadieh 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.

Projekt Stambyte har fortskridit och slutgiltiga entreprenörer har genomarbetats och föredragits för styrelsen för beslut. Arbetet kommer påbörjas under Q1 2023. Projekt Garagepelare har fortskridit och slutgiltiga entreprenörer har genomarbetats och föredragits för styrelsen för beslut. Även tillhörande garagen har en port byts ut och övriga överses efter behov om eventuellt byte för bättre skalskydd till fastigheten men även då portarna är ålderstigna och kostar föreningen stora summor i underhåll varje år. Arbetet kommer att påbörjas under Q1 2023.

Projekt Radon har fortskridit, åtgärder i kritiska objekt har hanterats och slutgiltiga entreprenörer har genomarbetats och föredragits för styrelsen för beslut för den radonmätning som har skett i hela beståndet under vintern. Gruppen kommer efter mätningen ta fram underlag för åtgärder och förslå styrelsen.

Vi har efter önskemål i föreningen breddat vägen framför Södervägen 46-50, samtidigt har vi installerat farthinder på strategiska platser i området i syfte att hålla nere hastigheten på fordon i området och därigenom göra vårt uppskattade område säkrare.

Vi har reparerat fasader där kritiskt behov förelegat och har en separat grupp som jobbar med en komplett översyn av detta där en utredning pågår, dock måste detta projekt vänta då kostnaderna för dom absolut kritiska underhållen är väldigt stora i nuläget.

Information

Informationsgruppen har under året bestått av styrelseledamöterna Per Erik Kraft och Mica Ruponen samt Camilla Henricsson Bajas från förvaltningskontoret .

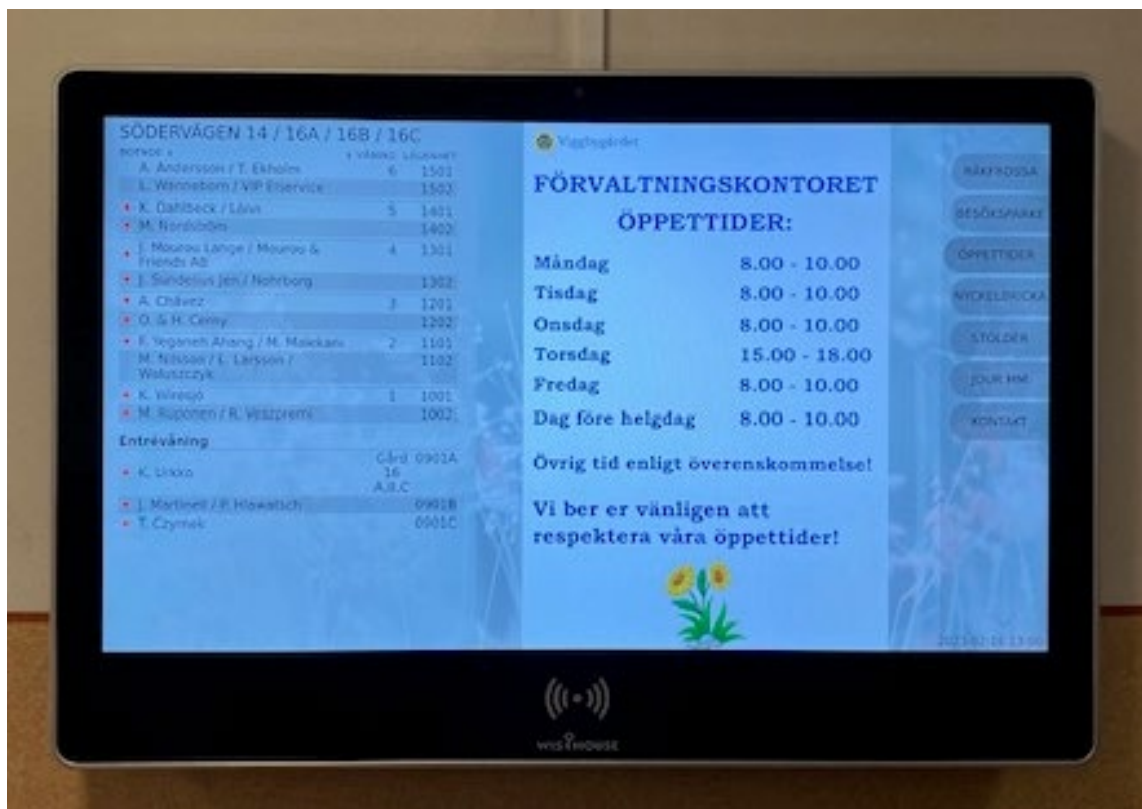
Under året som gått har en förbättrad informationskanal upprättas för kommunikation mellan boende, förvaltning och styrelse. I den ingår informationstavlor från Wisehouse vilka ersätter de gamla porttavlorna med papperslappar i portarna. Informationstavlorna effektiviserar och snabbar upp kommunikationen till de boende. Tavlor installerades under december och drifsets kort därefter.

För de som önskar direktkontakt med styrelsen finns en separat mejladress, styrelse@viggbygardet.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.

Sedan tidigare finns hemsidan viggbygardet.se, Facebook och papperstidningen "Vi på Viggbygårdet".



Trivsel

2022 kom aktiviteterna igång som vanligt igen.

Vi startade året i mars med måndagskaffe där vi fick en presentation av det "nya biblioteket" i 68:an, som Karin Zetterberg så förtjänstfullt ställt iordning och sorterat. Därefter blev det en efterlängtd Räkfrossa i Viggbysalen. Under våren hade vi ytterligare två måndagskaffe där vår förvaltare Rubin Coutinho Wadenholm besökte oss på det ena och svarade på frågor. Det andra kaffet gästades av Lina Browall, Kulturchef på Täby kommun som berättade om kommunens konst och kulturutbud och kommande evenemang. Sista helgen i maj hade vi en stor grillfest där Jaktvillan stod för mat och grillning, en mycket uppskattad aktivitet efter den långa covidnedstängning som varit.

Hösten rivstartade vi med surströmmingsskiva, som följdes av ett uppskattat besök på Oscarsteatern där vi såg Tootsie med Robert Gustafsson i rollen som Tootsie. I november hade vi grötafton med tillhörande frågesport och i december åkte vi på julbordskryssning med Rosella. Måndagskaffet i september fick en genomgång av Rubin Coutinho Wadenholm och Caroline Broström Nilsson från förvaltningen som berättade om alla projekt som kommer under vintern 2022 och våren 2023. På kaffet i oktober kom Thinthin Strandman från Re;unik och Re;innovation på Täby Park och berättade om sin verksamhet med återbruk och secondhand. I november bjöd vi in kommunvakterna som pratade om trygghet och den verksamhet de bedriver i kommunen. Decemberkaffet blev traditionsenligt med lucia från Futuraskolan. Under året fick även 68:an en liten uppfräschning i form av nya möbler, mattor och gardiner.

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





Nya möbler och
gardiner i 68:an

Välbesökt
föreningsstämma
i Futuraskolan



Vad händer i vårt närområde

Gång-och cykeltunnel under Bergtorpsvägen och nya simhallen

Arbetet med att anlägga gång-och cykeltunneln under Bergtorpsvägen är i full gång. Vi har under byggtiden kunnat uppleva ökade köer på Bergtorpsvägen och vissa svårigheter att köra ut från Södevägen beroende på detta. In/utfarterna till rondellen har under byggtiden dragits om vilket också påverkar trafiken på Bergtorpsvägen. Arbetet med tunnelbygget beräknas vara klart under sommaren 2023.

I samband med invigningen av Täbys nya simhall har även korsningen Marknadsvägen/Kemistvägen byggts om. Stora Marknadsvägen har utökats med fler körfält och en ny busshållplats har anlagts utanför nya simhallen.



Viggby Ängar

I slutet av januari 2022 togs det första spadtaget för den nya tennishallen vid Viggby Ängar. Den ska ersätta den nedbrunna hallen som fanns vid ICA Stop. Tennishallen beräknas stå färdig under hösten 2023.

Den kommer att innehålla fem tennisbanor, omklädningsrum, kansli och uppehållsutrymmen på två våningsplan. Även bygget av stadsdelen Viggby Ängar är påbörjat och vi kan sakta se det växa fram på andra sidan E18.



Vad händer i vårt närområde

Täby Park, Ny skola

Det är idag underskott av skolplatser i kommunen och därför har det planerats en ny skola i Täby Park.

Det som är planerat är en F-9 skola med plats för 900 elever på fastigheten Smaragden 1 i Täby Park.

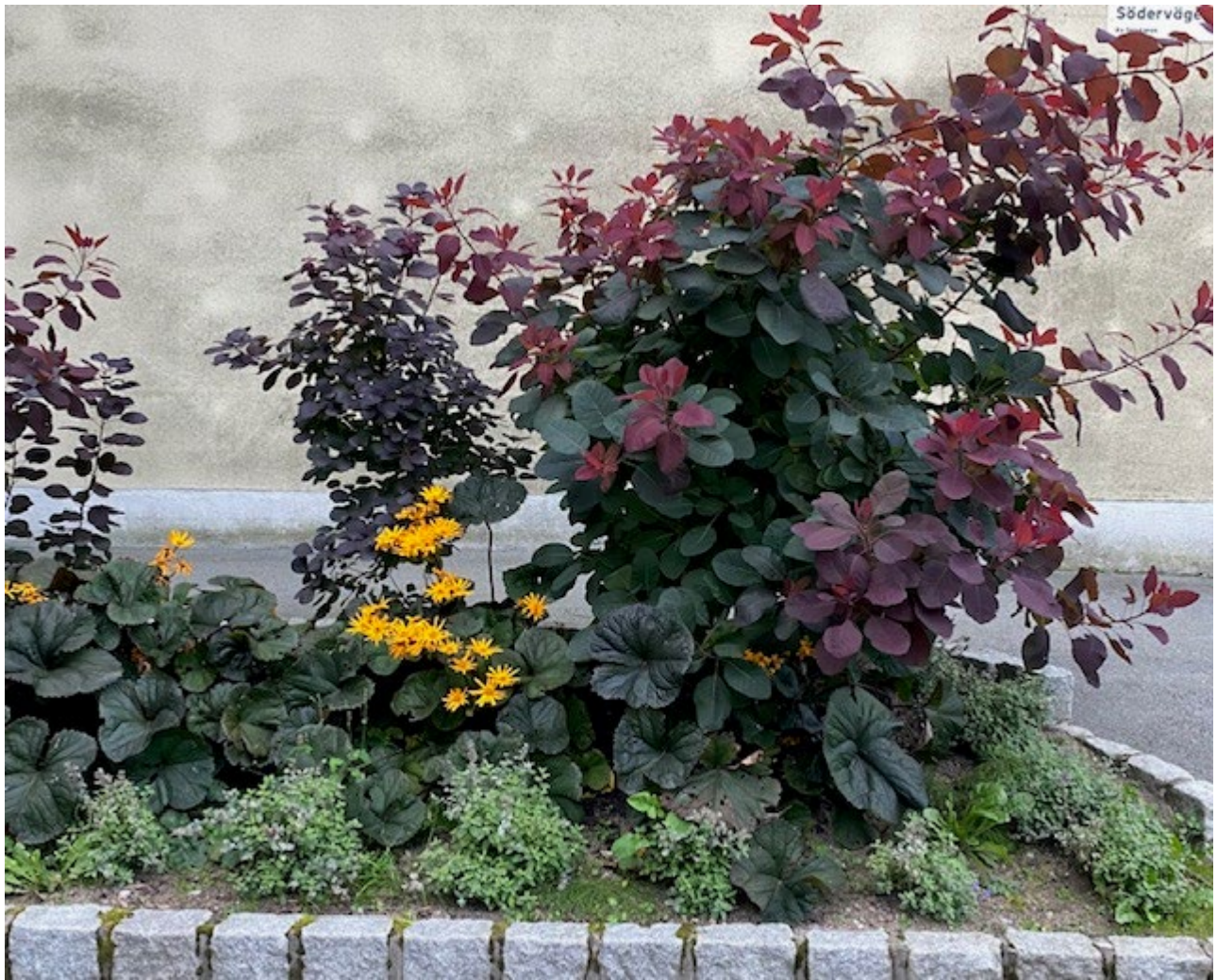
Täby kommun har slutit avtal med Byängsskolan som ska flytta sin verksamhet till den nya skolan i Täby Park.



Täby Park, Område 5

Nu börjar processen med område 5 som är ett av de områden närmast Viggbygårdet som ska bebyggas, området omfattar ca.5,5 hektar. Nedan illustration av fronten mot Bergtorpsvägen.





INRIKTNINGSMÅL

Viggbygårdet 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 2022



Rubin Coutinho Wadenholm



Camilla Henricsson Bajas



Caroline Broström Nilsson



Anders Åkerman



Curt Jonsson



Osahen Osagie

Styrelse 2022



Kjell Wedin
Ordförande



Sasha Krogus
Vice ordförande



Per Molin
Sekreterare



Fredrik Mouton
Ledamot



Fredrik Hansen Van Der Watt
Ledamot



Lotta Saadieh
Ledamot



Mica Ruponen
Ledamot



Per-Erik Kraft
Ledamot



Lucas Müller
HSB Ledamot

Revisorer och valberedning 2022



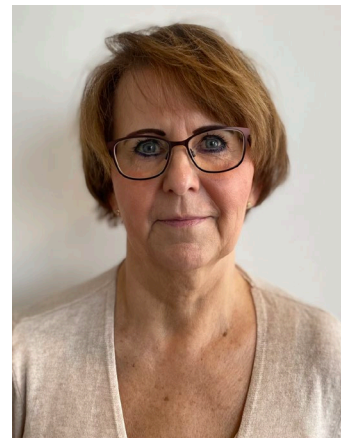
Anna Burtus
Revisor förtroendevald



Frank Hedin
Revisorsuppleant



Ingalill Bylund
Valberedning sammankallande



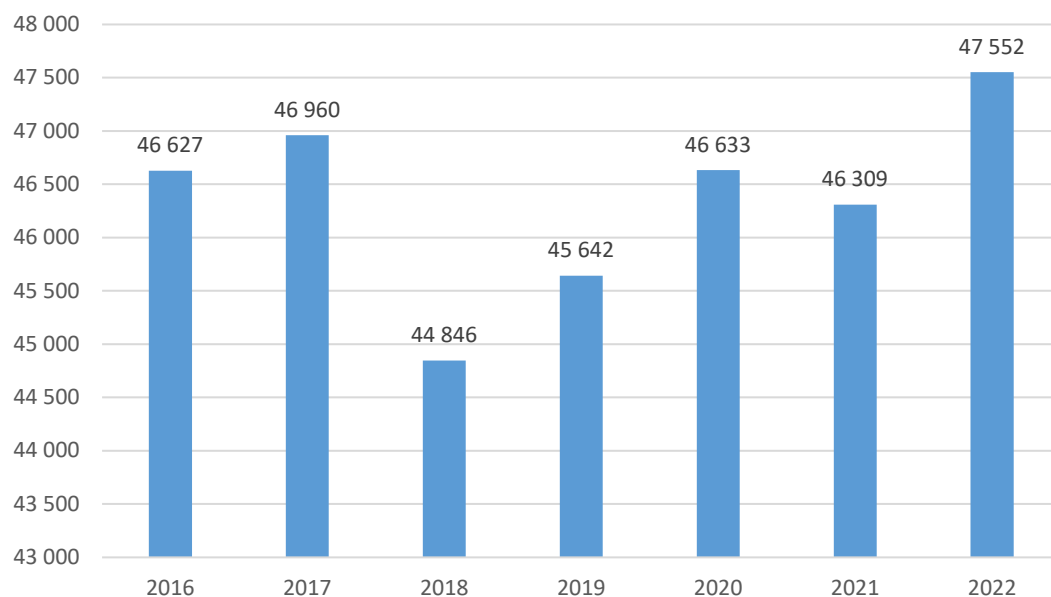
Meta Johansson
Valberedning



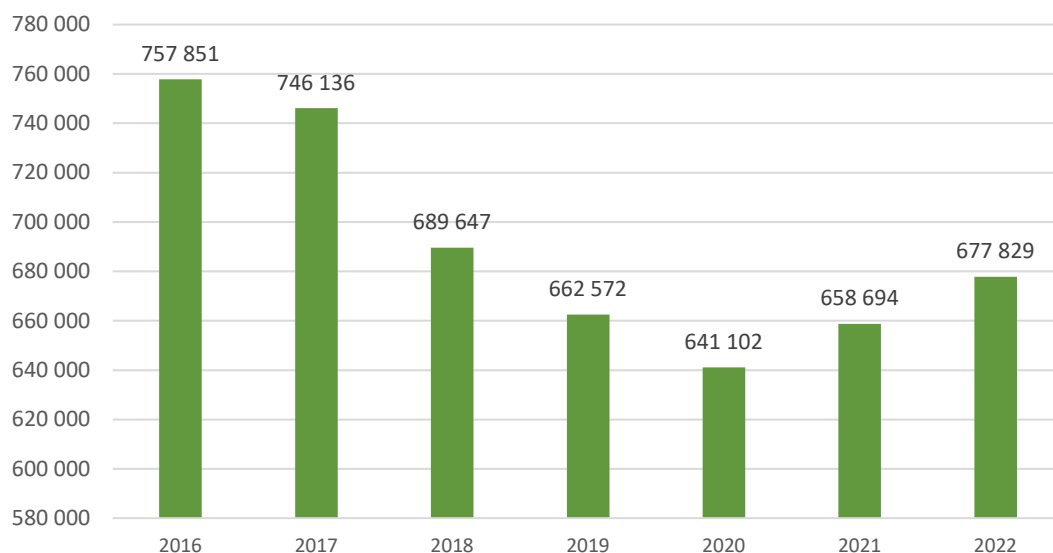
Ingrid Rudling
Valberedning



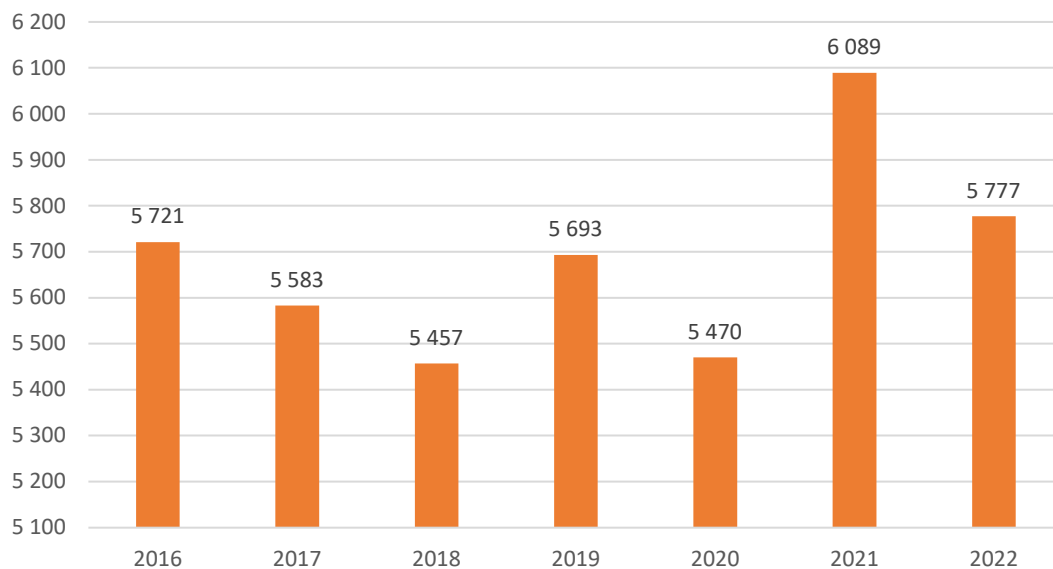
Vattenförbrukning i m³



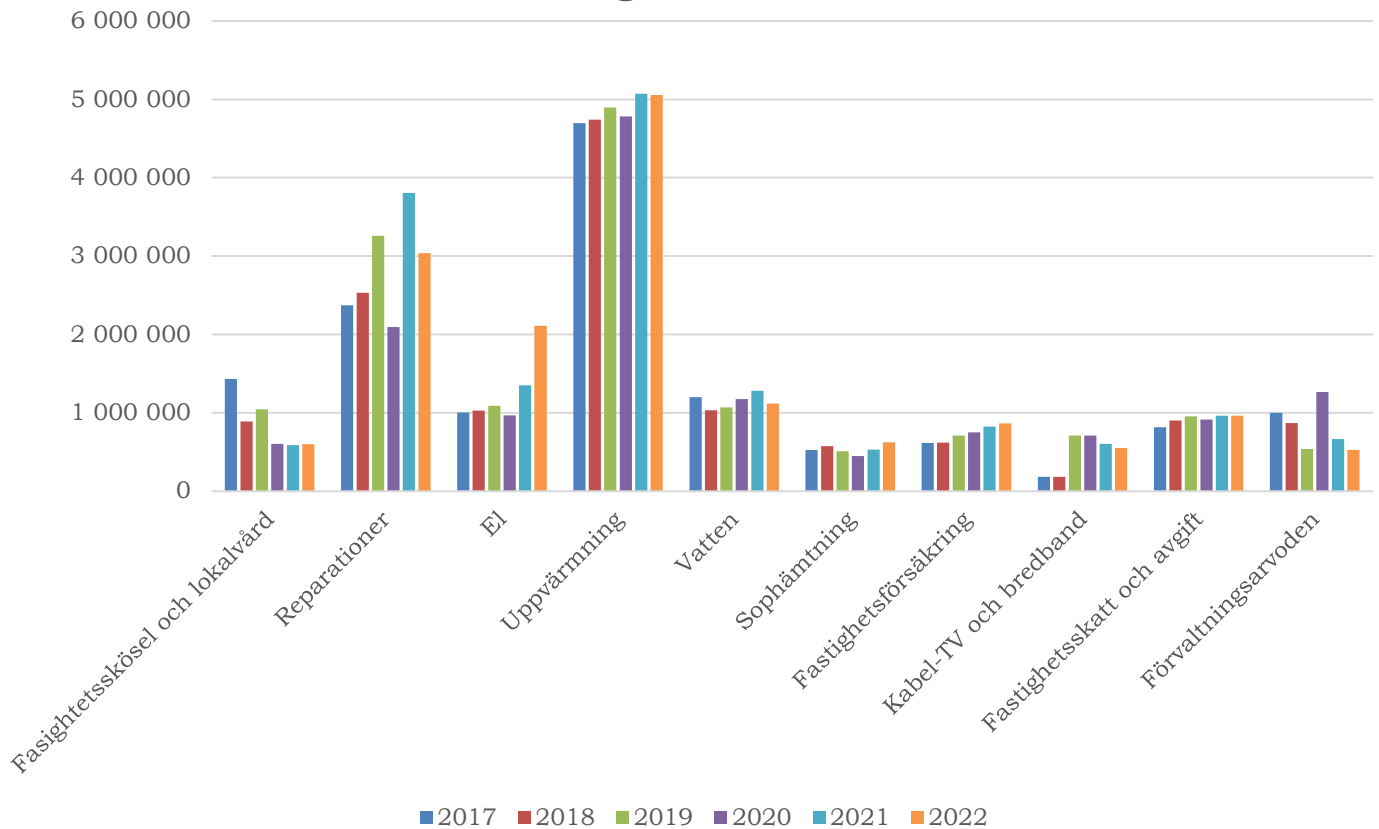
Elförbrukning KWH



Fjärrvärme MWH

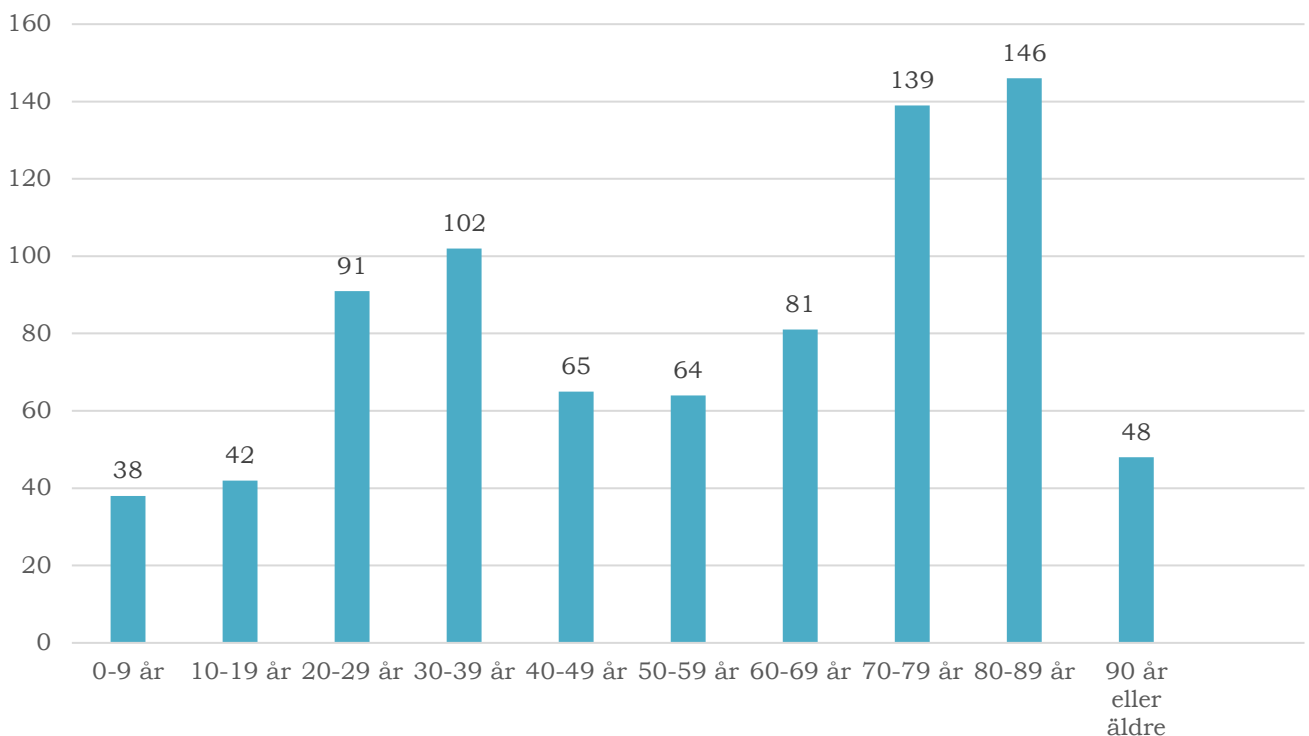


Fördelning drift 2017-2022



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

Åldersfördelning boende på Viggbygärdet 2022



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, medlemsservice 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, rekreatiomsområde 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 en-igt 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 Tilläggisolerings av alla tak färdigställt

2017 Renovering av källarkorridorer avslutades

2017 Asfaltering av p-platser utfördes

2017 Renovering av grovsop/containerhus

- 2017** Varmvattencirkulation installerades i alla hus
- 2017** Modernisering av ventilationsaggregat på Södervägen 30, 44 och 68
- 2018** Byte av styr och regler för vatten, värme och ventilation
- 2018** OVK, Obligatorisk ventilationskontroll och åtgärder
- 2018** Stamrensning av hela området
- 2018** Delvis byte av förrådsdörrar och ståldörrar till garage
- 2018** Byte av parkeringsräckan på Flyghamnsvägen och Södervägen
- 2019** Asfaltering av garage Byggmästaren 1
- 2019** Besiktning och åtgärder i fastigheternas elcentraler 2
- 2019** Installation av 12 st elbilsaddstolpar
- 2019** Byte av samtliga hisslinor
- 2020** Installation av övervakningskameror i källargång Södervägen 70-74
- 2020** Renovering, byte av kök, innetak och elcentraler i Viggbysalen samt renovering av trappan vid nödutgången
- 2020** Renovering av lekplatsen
- 2021** Stämman beslutar om stambyte
- 2021** Installation och driftsättning av nytt fastighetssystem
- 2021** Delvis byte av takfläktar
- 2022** Installation av Moloker och stängning av sopnedkastan
- 2022** Besiktning av skyddsrum
- 2022** Byte av samlingsledning Södervägen 68
- 2022** Byte av flertalet takfläktar
- 2022** OVK, Obligatorisk ventilationskontroll och rengöring av ventilationen
- 2022** Reparationer av fasaderna
- 2022** Asfaltering och breddning av väg Södervägen 46-50



Karta över Viggbygården



Kontakta oss:

Postadress	Telefon	Hemsida:	Bankgiro	Org.nr	E-post:
Södervägen 16 183 69 Täby	08-756 36 13	viggbygardet.se	5942-1297	716 416 4373	viggbygardet@viggbygardet.se

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Viggbygärdet i Täby

Org.nr: 716416-4373

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Viggbygården i Täby, org.nr. 716416-4373, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 –2022-12-31.

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 äger fastigheterna Byggmästaren 1-3, Muraren 1, Snickaren 1 och Viggbyholm 43:27. 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 har registrerats hos Bolagsverket den 2016-03-15. Stadgarna är uppdaterade 2018-11-22 och registrerade hos Bolagsverket 2019-06-04. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening 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
	Totalt	58 491

Kommunal mark

Enligt avtal tom år 2024, antal kvm:

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

Föreningens sex fastigheter är sammanförda till en taxeringsenhet och har för år 2022 haft ett taxeringsvärde på totalt 908 400 000 kronor fördelat enl 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
Taxeringsvärde	507 000 000	401 400 000	908 400 000	
Garageplatser				414
P-platser				163
MC-platser				51

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
513	Medellägenhetsyta	83,3

Viggbygårdens fördelning av utrymmen:

Bostäder	513	42 715 kvm
Lokaler	85	1 775 kvm
Garageplatser	441	
P-platser, debiteringsbara och besöksplatser	163	
MC-platser i garage	51	

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 5-6 egna anställda. Rubin Coutinho Wadenholm anställd som förvaltare. 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. Under året har Caroline Broström Nilsson anställts som projektledare. Receptionisttjänsten har under delar av året skötts av HSB men sköts sedan hösten av egen personal.

Föreningen har haft avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Stockholm	Förvaltare, ekonomiservice, reception
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 2022-05-19 168 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	Mica Ruponen
Ledamot HSB Stockholm	Lucas Müller

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 valdes 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 Ingall Bylund, Meta Johansson och Ingrid Rudling.

HSB representanter

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets utgång

Under året har fortsatta förberedelser för stambytet pågått. Upphandlingen som beräknades först kunna ske under andra kvartalet 2022 skedde senare under året och efter analys av inkomna anbud valdes Byggmästargruppen som leverantör. Den första delen av stambytet beräknas påbörjas under det första kvartalet 2023.

Förberedelser för renovering av garagen har påbörjats. Garagepelarna är anfrätta av vatten och salt och behöver renoveras. Även detta arbete påbörjas under första kvartalet 2023.

Moloker har installerats. Under slutet av 2022 har elektroniska anslagstavlor installerats. Ett nytt fastighetssystem har tagits i bruk. Skyddsrummen har besiktigats och diverse mindre fel åtgärdats.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts. Ombyggnadsarbete på förvaltningskontoret har påbörjats för att bättre anpassas till verksamheten. Samtidigt ska lokalen delas av för att en del ska kunna hyras ut.

Vägen framför Södervägen 46-50 har breddats och ett antal fartgupp har placerats ut i området.

Åtgärder för att reducera radonhalterna har vidtagits. Arbetet kommer att fortsätta under 2023.

Fasadrenoveringen har skjutits fram och kommer inte att påbörjas 2023 bortsett från en mindre förstudie.

Inför budgetåret 2023 har avgifterna höjts med 10 % för att finansiera stambytet, garagerenoveringen mm. Hyreskostnaden för garage- och parkeringsplatser har varit oförändrad i många år. Det har visat sig att det är ett omfattande administrativt arbete att genomföra en sådan ändring. Styrelsen har för avsikt att justera även dessa avgifter 2023.

Resultatet för 2022 uppgår till 1 381 725 kronor. Föreningen har påverkats negativt av höjda priser, bla på el medan den höjda räntenivån ännu inte påverkat utfallet eftersom lånen ännu är bundna (se not 15)

Underhållsplan

Åtgärd	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Total kostnad
Stambyte	43000	61000	58000	61000									223000
Radon, ÖVK och ventilation	900												900
Fasadrenovering	300				6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	48300
Balkongrenovering					950	950	950	950	950	950	950	950	7600
Garagepelare, reparera	9820	9820	9820										29460
Relining av samlingsledningar	3000												3000
Totalt Planerat Underhåll	57020	70820	67820	61000	6950	6950	6950	6950	6950	6950	6950	6950	312260
Varav Investering	52820	70820	67820	61000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	300460

Förväntad framtida utveckling

Budgeten 2023 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 4 583 tkr. Det som framförallt kommer att påverka den framtida utvecklingen är hur stambytet går men också den allmänna ränte- och prisförändringen. Den beräknade kostnaden för underhållet framgår ovan under Underhållsplan. Budgeten för 2023 inkluderar stambytet, vilket leder till bla ökade räntekostnader. Nedan framgår de prognosticerade avgiftsökningarna för de närmaste åren liksom utvecklingen av föreningens skuldsättning. Prognosen baseras på den verksamhetsanalys som utförts av HSB.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Förändring avgifter	10%*	6%	6%	6%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Lån/kvm	1 563	3 005	4 426	5 711	5 735	5 737	5 694	5 605	5 495	5 361

Medlemsinformation

Under året har 46 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.

Nyckeltal Brf Viggbygården

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	163	150	203	152	171
Skuldsättning, kr/kvm	885	929	972	1 015	1 058
Räntekänslighet, %	2%	2%	2%	2%	2%
Energikostnad, kr/kvm	186	173	156	159	153
Driftskostnad, kr/kvm*	519	498	430	475	438
Årsavgifter, kr/kvm	599	570	553	549	439
Totala intäkter, kr/kvm*	689	655	643	636	615

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	30 540	29 064	28 545	28 243	27 324
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 391	3 921	4 567	2 571	4 570
Soliditet %	49%	48%	44%	43%	40%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Årsavgifter

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Förening har ett antal stora komponenter som slits på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför ska det finnas ett sparande till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar behöver göras, antingen genom att ha pengar på banken eller amortera lån och på så sätt skapa ett utrymme att kunna låna i framtiden.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Längre ner visas hur överskott/sparande har räknats.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		30 540 151
Rörelsekostnader	-	28 927 279
Finansiella poster	-	221 814
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		1 391 058
Planerat underhåll	+	3 293 186
Avskrivningar och utrangeringar	+	2 575 924
Årets sparande		7 260 168
Årets sparande per kvm total yta		163

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 213 000	2 660 000	13 965 641	9 498 555	3 921 046
Reservering till fond 2022			2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av fond 2022			-3 293 186	3 293 186	
Balanserad i ny räkning				3 921 046	-3 921 046
Årets resultat					1 391 058
Belopp vid årets slut	17 213 000	2 660 000	12 672 455	14 712 787	1 391 058

Förslag till resultatdisposition

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	13 419 601
Årets resultat	1 391 058
Reservering till underhållsfond	-2 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond	3 293 186
Summa till stämmans förfogande	16 103 845

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	16 103 845
-------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	30 540 151	29 063 695
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-15 442 272	-15 678 635
Övriga externa kostnader	Not 3	-2 391 368	-2 009 868
Planerat underhåll		-3 293 186	-121 600
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-5 224 529	-4 422 744
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 575 924	-2 634 108
Summa rörelsekostnader		-28 927 279	-24 866 955
Rörelseresultat		1 612 873	4 196 740
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	55 723	46 159
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-277 538	-321 853
Summa finansiella poster		-221 814	-275 694
Årets resultat		1 391 058	3 921 046

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Datasystem	Not 7	904 904	0
		904 904	
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	74 486 514	76 033 114
Inventarier och maskiner	Not 9	292 298	253 605
Pågående nyanläggningar	Not 10	3 170 898	2 893 253
		77 949 710	79 179 972
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		78 855 114	79 180 472
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 580	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		6 012 252	3 873 961
Placeringskonto HSB Stockholm		10 026 292	3 004 429
Övriga fordringar	Not 12	128 365	69 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 338 831	925 685
		17 509 320	7 873 227
Kortfristiga placeringar	Not 14	0	9 000 000
Kassa och bank	Not 15	2 722 388	3 230 486
Summa omsättningstillgångar		20 231 708	20 103 712
Summa tillgångar		99 086 821	99 284 184

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		17 213 000	17 213 000
Upplåtelseavgifter		2 660 000	2 660 000
Yttre underhållsfond		12 672 455	13 965 641
		<u>32 545 455</u>	<u>33 838 641</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 712 787	9 498 555
Årets resultat		1 391 058	3 921 046
		<u>16 103 845</u>	<u>13 419 601</u>
Summa eget kapital		<u>48 649 300</u>	<u>47 258 242</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	18 662 438	39 325 876
Övriga långfristiga skulder	Not 17	3 811 656	4 284 671
		<u>22 474 094</u>	<u>43 610 547</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	20 663 438	1 920 000
Leverantörsskulder		1 174 779	0
Skatteskulder		0	42 141
Övriga skulder	Not 19	157 739	305 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	5 967 471	6 147 970
		<u>27 963 427</u>	<u>8 415 395</u>
Summa skulder		<u>50 437 521</u>	<u>52 025 942</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>99 086 821</u>	<u>99 284 184</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 391 058	3 921 046
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 575 924	2 634 108
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 966 982	6 555 154
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-475 940	208 370
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	804 594	-74 241
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 295 636	6 689 283
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 128 066	-2 893 253
Investeringar i maskiner/inventarier	-122 500	-177 498
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 250 566	-3 070 751
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 920 000	-1 920 000
Ökning (+) /minskning (-) av övriga långfristiga skulder	-473 015	-460 085
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 393 015	-2 380 085
Årets kassaflöde	-347 945	1 238 447
Likvida medel vid årets början	19 108 876	17 870 429
Likvida medel vid årets slut	18 760 931	19 108 876

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,89% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	25 571 052	24 335 297
Hyror	4 064 689	3 916 658
Bredband	523 485	522 952
Övriga intäkter	614 993	483 912
Bruttoomsättning	30 774 219	29 258 819
Avgifts- och hyresbortfall	-234 014	-195 114
Hyresförluster	-54	-10
	30 540 151	29 063 695
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	597 588	586 146
Reparationer	3 039 045	3 803 971
El	2 109 275	1 351 846
Uppvärmning	5 053 773	5 072 468
Vatten	1 117 330	1 279 266
Sophämtning	622 523	528 615
Fastighetsförsäkring	865 048	823 855
Kabel-TV och bredband	550 778	603 764
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	963 248	963 873
Förvaltningsarvoden	523 665	663 587
Övriga driftkostnader	0	1 244
	15 442 272	15 678 635
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	87 273	7 205
Hyror och arrenden	254 104	219 904
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 020 616	574 602
Administrationskostnader	645 103	343 917
Extern revision	67 771	66 406
Konsultkostnader	175 641	652 014
Medlemsavgifter	140 860	145 820
	2 391 368	2 009 868
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Medelantalet anställda	6	5
Arvode styrelse	492 697	326 174
Revisionsarvode	43 540	75 920
Övriga arvoden	78 450	47 150
Löner och övriga ersättningar	2 793 863	2 508 100
Sociala avgifter	1 032 748	868 624
Uttagsbeskattning	443 355	429 710
Pensionskostnader och förpliktelser	140 127	29 124
Övriga personalkostnader	199 749	137 942
	5 224 529	4 422 744
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 863	1 416
Ränteintäkter HSB placeringskonto	21 863	3 081
Ränteintäkter skattekonto	109	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	30 800	40 576
Övriga ränteintäkter	1 088	1 087
	55 723	46 159
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	275 932	320 166
Övriga räntekostnader	1 606	1 687
	277 538	321 853

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Immateriella anläggningstillgångar		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde	1 064 593	0
	1 064 593	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-159 689	0
	-159 689	0
Utgående bokfört värde	904 904	0
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	118 689 193	118 689 193
Anskaffningsvärde mark	10 373 720	10 373 720
Årets investeringar: Molok	785 828	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 848 741	129 062 913
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-53 029 799	-50 469 456
Årets avskrivningar	-2 332 428	-2 560 343
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 362 227	-53 029 799
Utgående bokfört värde	74 486 514	76 033 114
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	495 000 000	397 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 000 000	14 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	395 000 000	363 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 400 000	6 800 000
Summa taxeringsvärde	908 400 000	781 400 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	368 823	191 325
Årets investeringar: Bil	122 500	177 498
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	491 323	368 823
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-115 218	-41 453
Årets avskrivningar	-83 806	-73 765
Utgående ackumulerade avskrivningar	-199 025	-115 218
Bokfört värde	292 298	253 605

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	2 893 253	0
Årets investeringar	2 250 566	2 893 253
Omklassificering till immateriell anl, Mark anl och inventarier	-1 972 921	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 170 898	2 893 253
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	88 889	69 151
Skattefordran	12 292	0
Löneförskott	27 184	0
	128 365	69 151
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 338 831	919 972
Upplupna intäkter	0	5 713
	1 338 831	925 685
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 14 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	9 000 000
	0	9 000 000
Not 15 Kassa och bank		
Nordea	2 722 388	3 230 486
	2 722 388	3 230 486

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788970389	0,95%	2025-04-16	8 958 438	436 000
Nordea	39788981798	0,90%	2025-06-18	10 660 000	520 000
Nordea	39798276337	0,45%	2023-04-19	19 707 438	964 000
				39 325 876	1 920 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 29 725 876

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 18 662 438

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 74 859 400 74 859 400

Not 17 Övriga skulder

Skuld till Stockholm Exergi avseende borrhåll och viggbynätet	3 811 656	4 284 671
	3 811 656	4 284 671

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	20 663 438	1 920 000
	20 663 438	1 920 000

Not 19 Övriga skulder

Momsskuld	93 678	139 566
Källskatt	64 061	54 704
Övriga kortfristiga skulder	0	111 014
	157 739	305 284

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	34 545	37 017
Förutbetalda hyror och avgifter	2 642 658	2 440 599
Övriga upplupna kostnader	3 290 268	3 670 354
	5 967 471	6 147 970

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Not 21 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Ann-Charlotte Saadieh

Fredrik Hansen Van Der Vatt

Fredrik Mouton

Kjell Wedin

Lucas Müller

Mica Ruponen

Per Erik Kraft

Per Henrik Molin

Sasha Krogius

Vår revisionsberättelse har lämnats

Anna Burtus
Av föreningen vald revisor

Adnin Ali
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Viggbygärdet i Täby för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 att 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Viggbygården i Täby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KJELL WEDIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 15:42:32



FREDRIK HANSEN VAN DER WATT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 10:06:50



SASHA KROGIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 09:56:27



LUCAS MÜLLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 14:52:16



MICA RUPONEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 11:18:25



ANN-CHARLOTTE SAADIEH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 19:23:35



PER ERIK KRAFT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 16:26:13



FREDRIK MOUTON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 11:28:50



PER HENRIK MOLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 11:18:47



ANNA BURTUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 18:57:00



ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 10:44:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Viggbygården i Täby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA BURTUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 18:58:06



ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 10:44:46

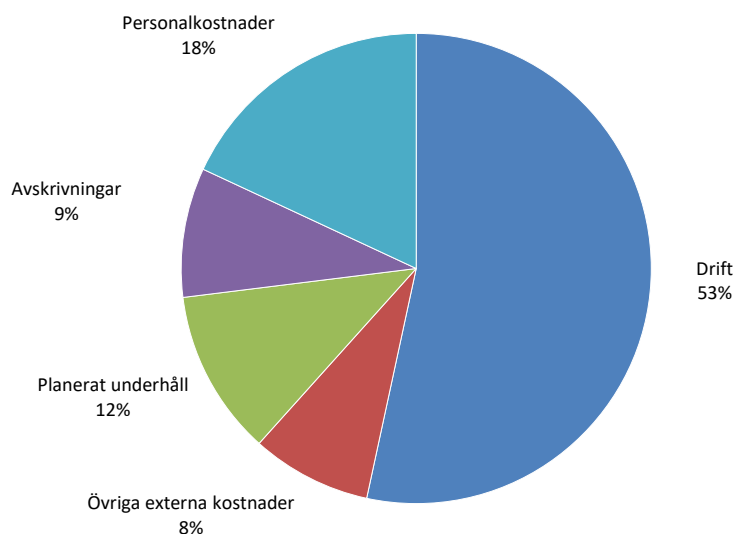


HSB – där möjligheterna bor

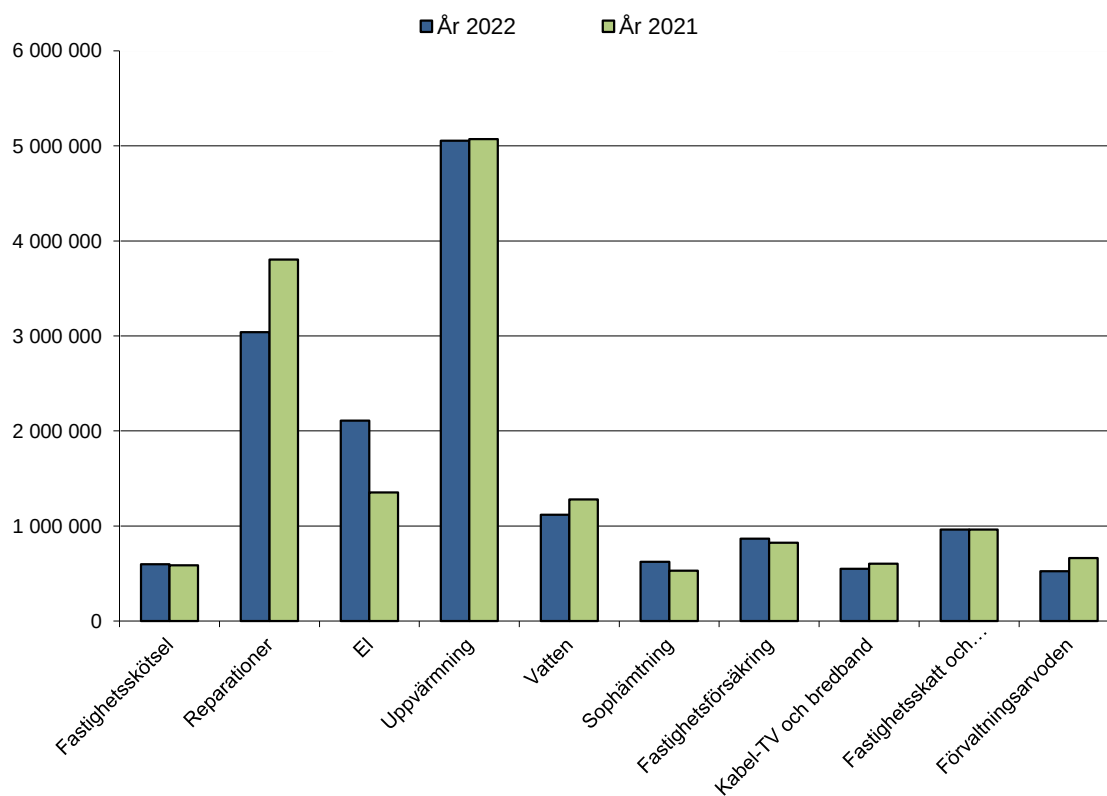


HSB Bostadsrättsförening Viggbygården i Täby

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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 stadgarna 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.