



Viggbygårdet

**Stämmohandling 19 maj 2022
Inklusive årsredovisning**



Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Viggbygärdet i Täby

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma i Futuraskolans matsal.

Torsdagen den 19 maj 2022 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 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 faställda balansräkningen
14. Beslut om styrelseledarmöternas ansvarsfrihet
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelsemedlemmar och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleanter
20. Val av revisor/-er och suppleanter
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud till HSB Stockholms distriktsstämma
24. Av styrelse till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Stämman avslutas

2022-04-28

INNEHÅLL

Kallelse till föreningsstämma	2
Innehållsförteckning	3
Sammandrag av föreningens ekonomi	4
Information om styrelsens arbetsordning	5
Information från arbetsgrupperna	6 - 8
Inriktningsmål	9
Närområdet	10 - 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
	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter	30034	29 064	28 545	28 243	27 324
Periodiskt underhåll					
Löpande underhåll	-2500	-3 804	-2 092	-3259	-840
Planerat underhåll	-2000	-122	-1 106	-880	-2 533
	-4 500	-3 926	-3 198	-4 139	-3 373
Drift					
Fastighetsskötsel	-587	-586	-604	-1044	-351
Renhållning & avfall	-529	-529	-449	-508	-1 108
Fjärrvärme	-5081	-5 072	-4 782	-4895	-4 740
Vatten	-1012	-1 279	-1 173	-1066	-1 030
El	-1130	-1 352	-964	-1087	-1 026
Kabel-tv	-183	-183	-183	-183	-183
Bredband mm	-369	-429	-557	-527	-525
Försäkringar	-840	-824	-749	-708	-617
Fastighetsskatt	-962	-964	-914	-952	-855
Förvaltningskostnader	-577	-664	-1 266	-538	-907
Övriga kostnader	-1669	-2 003	-1 763	-2207	-365
Personal och arvoden	-5155	-4 423	-3 582	-4141	-4 990
S:a drift , personal mm	-18 094	-18 308	-16 986	-17 856	-16 697
Resultat före avskrivningar	7 440	6 831	8 360	6 248	7 254
Avskrivningar	-3902	-2 634	-3 335	-3306	-2 684
Resultat efter avskrivningar	3 538	4 196	5 025	2 942	4 570
Finansiella poster	-694	-276	-458	-371	-270
Årets resultat	2 844	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.

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, andrahandsupplåtelse. Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Ordförande skall genom kontakt 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 2021 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 samt håller löpande kontakt med Nordea angående lån mm.

Underhåll

Underhållsgruppen har under året bestått av Fredrik Mouton, Fredrik Hansen Van Der Watt, Paterik Stocklassa från styrelsen samt Anders Åkerman, Rubin Coutinho Wadenholm från förvaltningen. Arbetsområdet för underhållsgruppen är yttre underhåll, mark och fastigheter, samt inre underhåll bl a VVS och för föreningens gemensamma utrymmen (garage, hissar, trappor, tvättstugor mm). Gruppen har möten cirka en gång per månad där de 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. Beslut fattades på årsstämman om att genomföra stambyte i våra fastigheter då utredning har visat att fastigheterna är i behov av stambyte.

Vatten och avloppsledningar är ett återkommande problem och tillståndet skiftande. Inför stambytet så har styrelsen samarbetat med FRAKKA och påbörjat en inventering av hela föreningens VVS-system. Vi har under året hanterat sex stycken vattenläckor i våra fastigheter pga problem med skador på stammarna.

Under året har rensning av cykelförråden genomförts, ett hundratal omärkta cyklar rensades bort. Radonmätning genomfördes under våren 2020 och resultaten gjorde att närmare undersökningar behöver genomföras då en del lägenheter påvisade höga värden. Utredning och åtgärder för radon har gjorts under året.

En utredning gällande fasadrenovering och besiktning av garagepelarna har gjorts och vi har bytt till digitala vattenmätare för att lättare och snabbare kunna upptäcka vattenläckor.

En ny policy gällande åtgärder i bärande konstruktion i lägenheterna har arbetats fram, bla med krav på konstruktionsritningar och bärrighet. Vi har under året upphandlat ett nytt städbolag för vår trappstädning.

En mini-renovering har genomförts i uthyrningslägenheten i samband med den vattenläcka som var i 68:an där vi bytte samlingsledningen under källargolvet på grund av flertalet stopp samt sprickor och hål i avloppsrören.

Vi har även bytt ut ett antal takfläktar för ventilation.

Information

Informationsgruppen har under året bestått av Camilla Henricsson Bajas från förvaltningskontoret samt styrelseledamöterna Mikael Norberg och Mica Ruponen. Gruppen ser över och försöker effektivisera föreningens informationskanaler: sajten viggbygardet.se, Facebooksidan HSB Brf Viggbygården i Täby, papperstidningen Vi på Viggbygården samt lappar på porttavlorna. Gruppen har under 2021 träffat ett antal aktörer för att utreda elektroniska porttavlor och bokningssystem.

Vi kan fortsätta konstatera att allt fler boende och andra intresserade hittar till vår Facebooksida och vi tror på en fortsatt utveckling av föreningens digitala information. 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.



Trivsel

2021 startade trivselgruppen upp i blygsam omfattning efter coronan och de restriktioner som har gällt. I slutet av maj genomfördes ett måndagskaffe utomhus vid Bouleplanen. Ett litet enkelt men mycket uppskattat sådant då många varit väldigt isolerade under pandemin.

Vi startade upp hösten med en kräftskiva och hade även måndagskaffe i oktober och november utan gäster. I december blev det ett annorlunda Luciakaffe då vi sände lucitåget digitalt.

I oktober gick även det årliga teaterbesöket av stapeln. Då fick vi, efter 3 flyttade föreställningar, äntligen se Rain Man på Oscarsteatern.

Vi hann även med 2 kryssningar med Rosella under hösten, en författarkryssning där Catharina Ingelman-Sundberg berättade om sitt liv och sina böcker, och en julbordskryssning i traditionell julanda.

Under hösten öppnade vi även upp för uthyrning av våra gemensamma lokaler och återöppnade även 68:an igen.

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





INRIKTNINGSMÅL

Viggbygärdet skall kännetecknas av:

- **Hög kvalitet på fastighetsbestånd och utemiljö**
- **Bra närmiljö**
- **Hög servicenivå**
- **God och stabil ekonomi**
- **Rimliga boendekostnader**
- **Engagerat boende**
- **Trygghet i boendet**

Vad händer i vårt närområde

Täby Park

Byggnationer och inflyttningar fortlöper i Täby Park. Vi har förmånen att från i princip första parkett dagligen se hur stadsdelen växer fram. Visste ni att ytan i Täby Park är lika stor som två Gamla Stan, det är en rejält stor yta och en tillika stor stadsdel som växer fram. När det är klart, någon gång i slutet av 2030, beräknas vi ha fått ca.6000 nya grannbostäder och 5000 nya arbetsplatser i området. Redan nu finns ett antal nya restauranger och affärer.

Täbysnyasimhall som ska invigas under hösten 2022 inrymmer en 50-meters bassäng, två multi/aktivitetsbassänger, familjebad, bastu och servering. Den är exteriört byggd i svart terassobetong, varmgråvit terassobetong samt perforerad vit plåtfasad som kommer att belysas i bakgrunden.



Arkitekt och illustration: Norconsult



Illustration: Liljewall

Vad händer i vårt närområde

Byggarbeten Bergtorpsvägen och Stora Marknadsvägen

Ny gång- och cykeltunnel under Bergtorpsvägen. Tunneln ska anläggas vid det befintliga övergångsstället norr om cirkulationsplatsen vid nya simhallen. Gång- och cykeltunneln kommer att underlätta framkomligheten och öka trafiksäkerheten.

En tillfällig gång- och cykelväg ska anläggas från Hörnåkersvägen till ett temporärt signalreglerat övergångsställe på Bergtorpsvägen. Fordonstafiken leds också om, förbi arbetsområdet under byggtiden.

Under byggtiden flyttas busshållplatsen Gribbylund Södra cirka 150 meter norrut på Bergtorpsvägen. Bussarna trafikerar sträckan som vanligt under byggtiden.

Korsningen Stora Marknadsvägen/Kemistvägen byggs om

Samtidigt som de förberedande arbetena på Bergtorpsvägen pågår, ska korsningen Stora Marknadsvägen/Kemistvägen byggas om. Vägen ska breddas och en ny busshållplats ska anläggas bredvid den nya simhallen.



Vad händer i vårt närområde

Viggbyholm 74:2, Viggby Ängar

Här byggs ca.230 bostäder, en tennishall som ska ersätta den nedbrunna hallen vid ICA Stop och lokaler för handel. Här ska också en ny naturpark anläggas.

Arbetet beräknas pågå till 2025 och sker i etapper, de första bostadshusen beräknas vara klara för inflyttning under våren 2023.



Figur 8. Illustrationsvy av ny nord-sydlig lokalgatulänk flankerad på dess västra sida (vänster i bild) av bostadskvarter; radhusbebyggelse och dess östra av naturmarken som avsätts söder om byggrätt för planerad tennishall. (Illustration: Reierstam arkitektur)



Figur 6b. Illustrationsvy av ny lokalgatulänk betraktad söderut, flankerad på dess västra (till höger i bild) av ny tomt för handel längs med Bergtorpsvägen. (Illustration: Reierstam arkitektur)

Personal på förvaltningskontoret 2021



Rubin Coutinho Wadenholm



Camilla Henricsson Bajas



Anders Åkerman



Curt Jonsson



**Osahen Osagie
from september**



Jannika Tallin, HSB

Styrelse 2021



Stående från vänster:

Fredrik Hansen Van Der Watt, ledamot

Mica Ruponen, ledamot

Sasha Krogus, ordförande

Fredrik Mouton, ledamot

Paterik Stocklassa, ledamot

Kjell Wedin, vice ordförande

Mikael Norberg, ledamot

Per Molin, sekreterare

Saknas på bild:

Lucas Möller, HSB ledamot



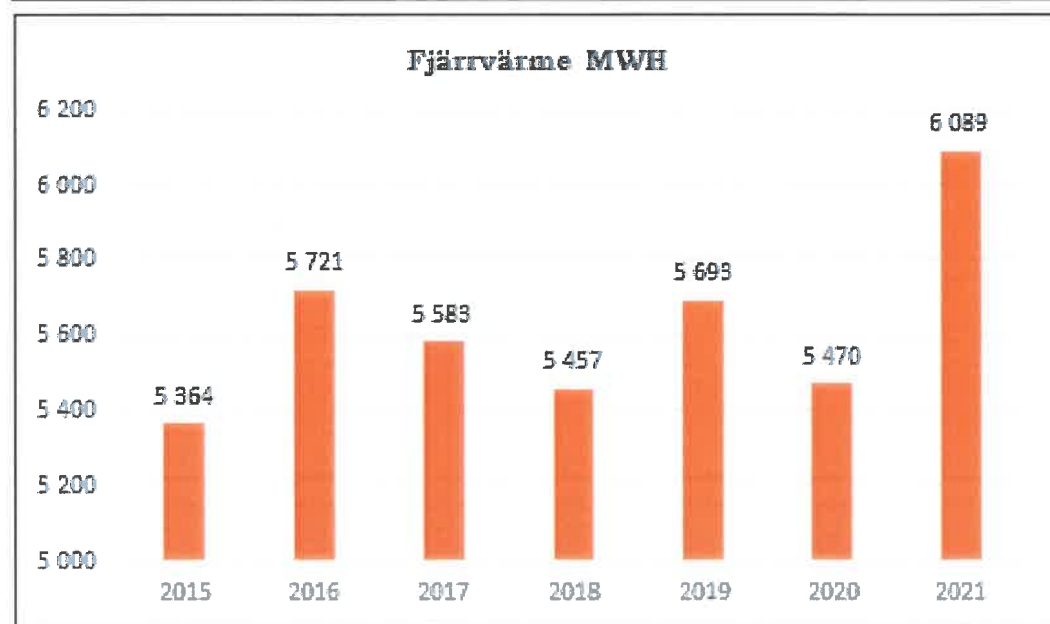
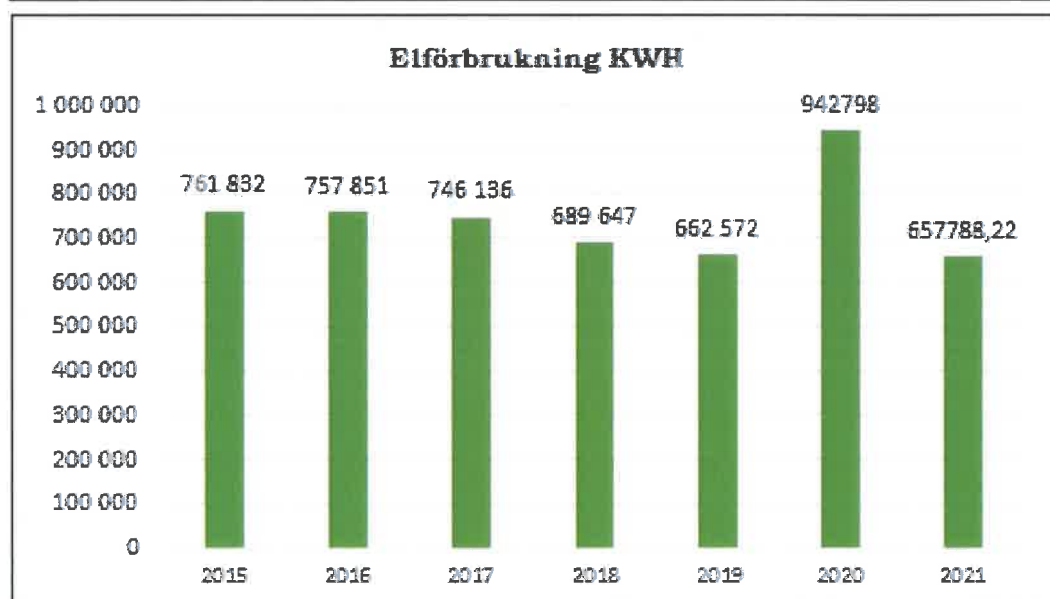
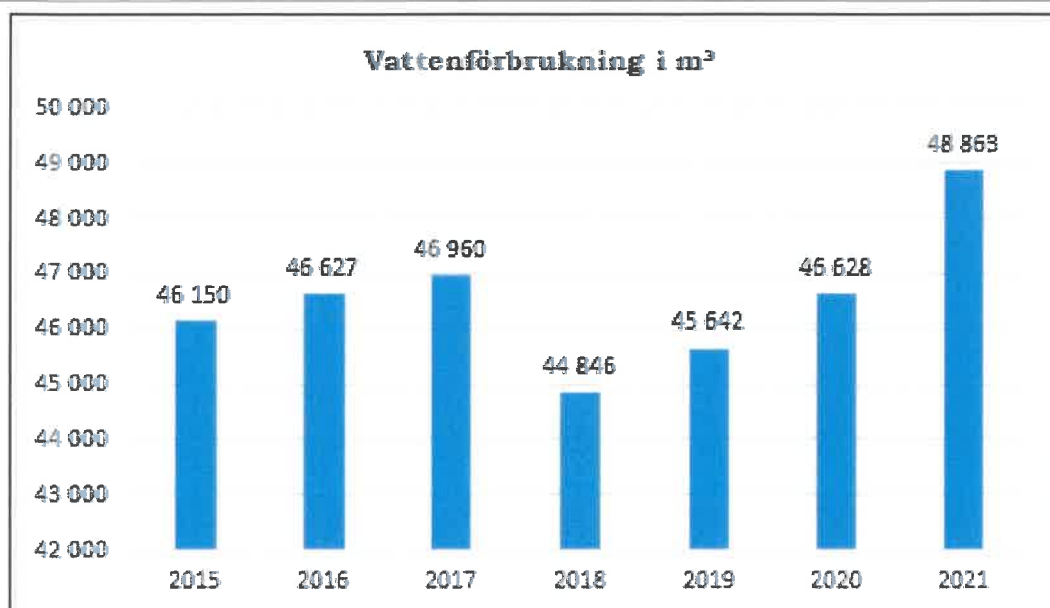
Anna Burtus
Revisor förtroendevald



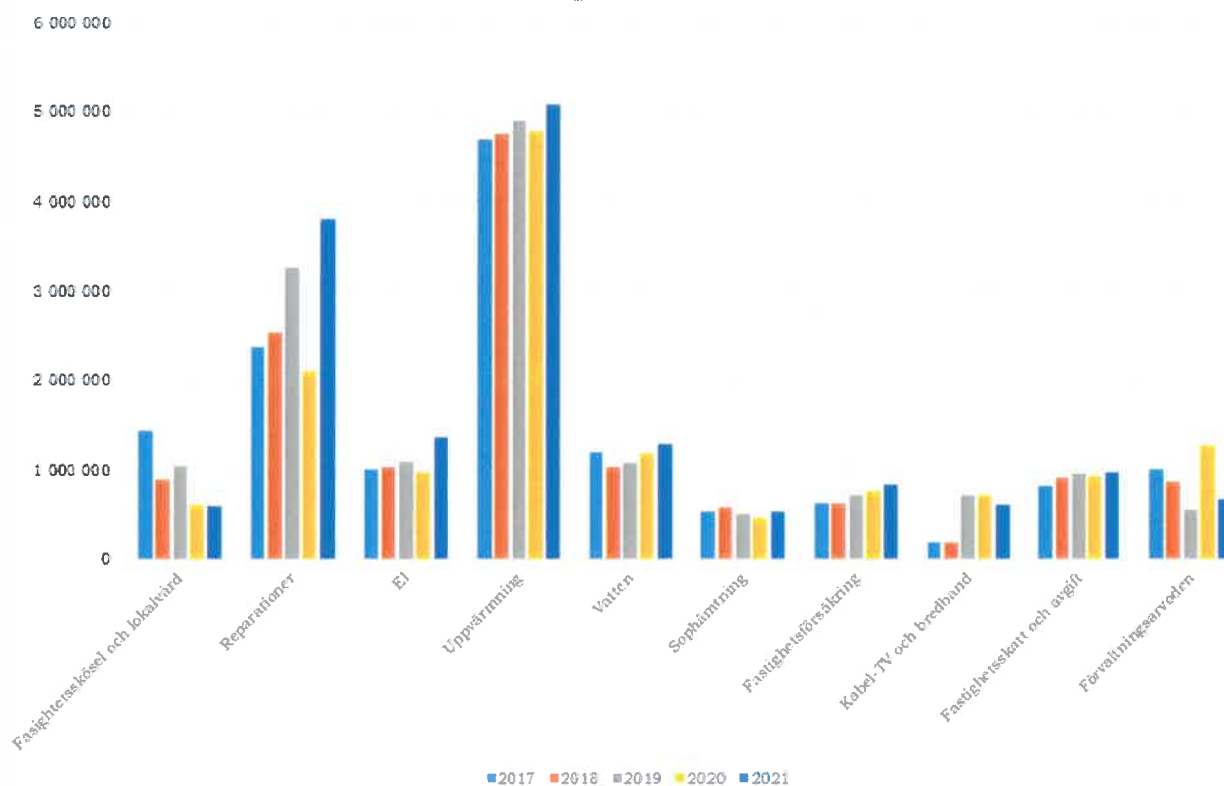
Ingalill Bylund
Valberedning sammankallande



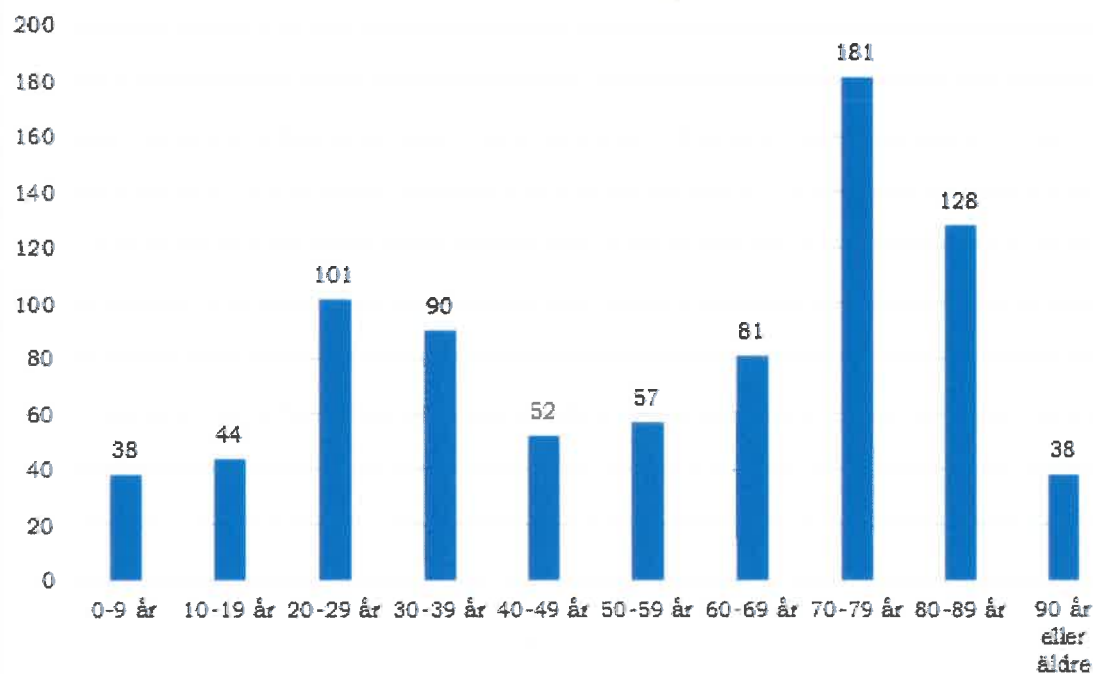
Meta Johansson
Valberedning



Fördelning drift 2017-2021



Åldersfördelning boende på Viggbygårdet 2020



Då vi ännu inte fått sammanställning för 2021 av åldersfördelningen på Viggbygårdet är det 2020 års åldersfördelning som visas



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 35 Mkr

1989 Teknisk förvaltning, medlemsservice och felanmälan i egen regi

1995 Ekonomisk och administrativ förvaltning helt i egen regi

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

1997-1999 Upprustning och förbättring av utomhusmiljön, nyanläggning av lek- och parkområde, rekreationsområde i centrum av området, omläggning av entréfasadrabatter mm

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

2000-2001 Installation av bredbandsnät (LAN-nätverk)

2000-2004 Hissrenovering

2003 Anslutning till lokalt fjärrvärmenät

2004 Erhålls certifikat som innebär att föreningen uppfyller kraven enligt HSB-certifiering.

2005-2007 Läktbyten och tvättstugerenovering

2007-2008 Nytt förvaltningskontor byggs på Södervägen 16 BV, och den gamla lokalytan säljs för ombyggnad till bostadsrätter

2009-2013 Stamrenovering, relining av avloppsrör

2010 Gemensamhetslokal för fritidsverksamhet samt uthyrningslägenhet iordningsställs på Södervägen 68

2012 Gruppanslutning till bredband

2012-2013 Målning, ny belysning och snickeriarbeten på våningsplanen samt byte av armaturer i hissar och entréer

2014 Delvis nytt fjärrvärmenät

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

2016-2018 Underhåll av tätskikt tak, renovering av tak och byta av takbrunnar

2017 Tilläggsisolering av alla tak färdigställt

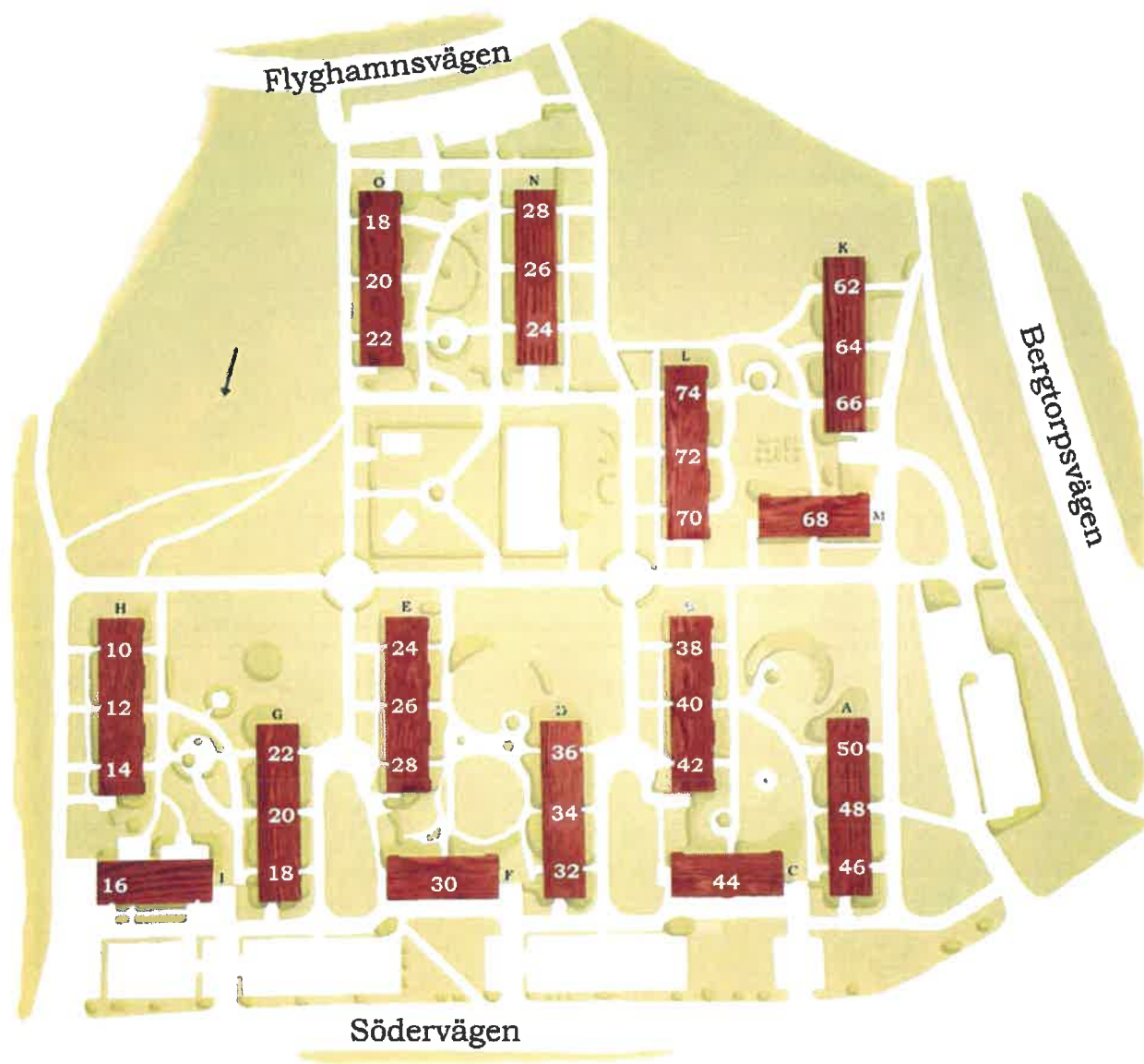
2017 Renovering av källarkorridorer avslutades

- 2017** Asfaltering av p-platser
- 2017** Renovering av grovsop/containerhus
- 2017** Installation av varmvattencirkulation 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 o fastigheternas elcentraler
- 2019** Installation av 12 st elbilsaddstolpar
- 2019** Byte av samtliga hisslinor
- 2020** Installation av övervakningskameror i källargången Södervägen 70-74
- 2020** Renovering, byte av kök, innertak och elcentraler i Viggbysalen samt renovering av nödutgångs trappan
- 2020** Renovering av lekplatsen
- 2020** Trädfällning på innergårdarna
- 2020** Byte till digitala vattenmätare i fastigheterna
- 2021** Stämman beslutar om stambyte
- 2021** Installation och driftsättning av nytt fastighetssystem
- 2021** Delvis byte av takfläktar





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



Org Nr: 716416-4373

**Styrelsen för
HSB Brf Viggbygården i Täby**

Org.nr: 716416-4373

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2021-01-01 - 2021-12-31

A small, handwritten blue mark, possibly a signature or initials, located at the end of the date range.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Viggbygården i Täby, org.nr. 716416-4374, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 –2021-12-31.

Verksamheten

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

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2016-03-15. Stadgarna är uppdaterade 2018-11-22 och registrerade hos Bolagsverket 2019-06-04.

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

e

Fastigheternas taxeringsvärde är uppdelade enligt:

	Byggnad	Mark	Totalt	Antal enheter
Bostadsdel	397 000 000	363 000 000	760 000 000	513
Lokaldel	14 600 000	6 800 000	21 400 000	85
Taxeringsvärde	411 600 000	369 800 000	781 400 000	
Garageplatser				414
P-platser				163
MC-platser				51

Föreningens sex fastigheter är sammanförda till en taxeringsenhet och har för år 2019 haft ett taxeringsvärde på totalt 781 400 000 kronor. Nytt taxeringsvärde fastställs 2022.

Viggbygärdets 513 lägenheter varierar i storlek och yta enligt följande:

Antal	Storlek	Yta i kvm
9	1 rum och koksåp	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

Viggbygärdets 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 4-5 egna anställda, och med inhyrda tjänster av HSB. 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. Receptionisten Jannica Tallin har varit inhyrd genom HSB på deltid.



Föreningen har haft avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Stockholm	Förvaltare, ekonomiservice, reception
TryggaHiss AB	Driftavtal hissar
Ownit	Bredband
Com Hem	Kabel – TV
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Fortum Markets/Ellevio	El
Roslagsvatten	Vatten
VY Indoor Professional AB	Städning
Täby Danderyd Lås	Lås
Folksam	Försäkringar

Föreningsstämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-04-29 och genomfördes pga pandemin via poströstning. 210 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	Sasha Krogus
Vice Ordförande	Kjell Wedin
Sekreterare	Per Molin
Ledamot	Fredrik Hansen Van Der Watt
Ledamot	Fredrik Mouton
Ledamot	Mikael Norberg
Ledamot	Mica Ruponen
Ledamot	Paterik Stocklassa
Ledamot HSB Stockholm	Lucas Müller

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Fredrik Hansen Van Der Watt, Sasha Krogus, Paterik Stocklassa och Kjell Wedin

Revisorer

Vid föreningsstämman valdes Anna Brutus som ordinarie föreningsvald revisor. Föreningen har dessutom en extern revisor, Adnin Ali, från BoRevision, utsedd av HSB's Riksförbund.

HSB representanter

Föreningen har haft sju (7) ombud i HSB Stockholm, Distrikt Nordost.



Valberedning

Valberedningen har bestått av Ingalill Bylund och Meta Johansson.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets utgång

Pandemin har även 2021 påverkat de boende och anställda genom sjukdom och vi har tyvärr haft ett antal dödsfall. Föreningens verksamhet har påverkats främst genom att trivselaktiviteter endast har kunnat genomföras i begränsad omfattning, förvaltningskontoret har haft begränsade öppettider och årsstämman hölls genom poströstning. Ekonomiskt har föreningen påverkats i mycket begränsad omfattning.

Årsstämman 2021 beslutade att byta stammar. Under året har förberedelser för stambytet pågått. Upphandling avseende stambytet kommer att ske under andra kvartalet 2022 och den första delen av stambytet beräknas påbörjas under det andra halvåret.

Förberedelser för renovering av garagen har påbörjats. Garagepelarna är anfrätta av vatten och salt och behöver renoveras. En grov tidsplan framgår nedan.

Under året har en större vattenskada i Södervägen 68 inträffat och åtgärdats.

Årsstämman 2020 beslutade om införande av moloker. Upphandling har skett under 2021 och installationen förväntas ske våren 2022.

Fortsatta undersökningar av radonhalterna har skett under 2021 och åtgärder för att reducera dem kommer att genomföras under 2022.

Inför budgetåret 2022 har avgifterna höjts med 5% för att finansiera stambytet, garagerenovering 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 2022.

Underhållsplan

Åtgärd	Kostnad per år (Tkr inkl. moms)				
	2022	2023	2024	2025	2026
	56 000	59 450	59 450	56 950	56 950
Stambytet, traditionell	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Rörinspektion - samlingsledningar	600				
Avfall och återvinning	900				
Radon, OVK och ventilation	900				
Fasadrenovering	300	6 000	6 000	6 000	6 000
Balkongrenovering/reparation		950	950	950	950
Garagepelare, reparera	2 500	2 500	2 500		
Fastighetssystem	500				
Asfaltering - Sv 46 - 50	300				

e

Förväntad framtida utveckling

Budgeten 2022 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 2 843 tkr. Det som framförallt kommer att påverka den framtida utvecklingen är hur stambytet går. Den beräknade kostnaden för underhållet framgår ovan under Underhållsplan. Budgeten för 2022 inkluderar stambytet, vilket leder till bla ökade räntekostnader. Årsavgifterna höjdes med 5 % inför 2022. Nedan framgår de prognosticerade avgiftsökningarna för de närmaste åren liksom utvecklingen av föreningens skuldsättning. Ökningstakten påverkas i första hand av det faktiska utfallet av upphandlingen för stambytet. Se även nedan under Flerårsöversikt.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Avgifter	6%	6%	6%	5%	3%	3%	3%	3%	3%
Skuld/kvm	1 969	3 107	4 221	5 335	6 366	6 204	6 042	5 880	5 718

Lägenhetstyp	Genomsnitt avgift per månad, 5 år framåt (kr)					Total höjning på 5 år (per månad)
	2023	2024	2025	2026	2027	
Årsavgift per andelstal	22 375,91	23 718,46	25 141,57	26 398,65	27 190,60	7 066,40
1-rums lägenhet	2 385,58	2 528,71	2 680,43	2 814,46	2 898,89	755,51
2-rums lägenhet	2 665,91	2 825,87	2 995,42	3 145,19	3 239,55	844,30
3-rums lägenhet	4 667,07	4 947,09	5 243,92	5 506,11	5 671,30	1 478,06
4-rums lägenhet	5 639,99	5 978,39	6 337,09	6 653,95	6 853,56	1 786,19
6-rums lägenhet	7 202,13	7 634,26	8 092,31	8 496,93	8 751,84	2 280,92

Detta är en hänvisning och prognos. Alla tal är medelvärden.

Medlemsinformation

Under året har 62 (45) bostadsrätter överlåtits. Handläggningen av överlåtelser sköts av förvaltningskontoret. Överlåtelse av lägenhet till juridisk person medges inte. Överlåtelseavgift, som betalas av säljaren av bostadsrätt, har uttagits med 1 500 kr/överlåtelse. Med stöd av föreningens stadgar tas avgift ut vid registrering av pantförskrivning av bostadsrätt. Denna avgift var under året 500 kr/pantförskrivning.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	29 063	28 545	28 242	27 324	26 809
Rörelseresultat	4 242	5 025	2 942	4 570	743
Resultat efter finansiella poster	3 966	4 567	2 571	4 300	508
Soliditet %	48	44	43	40	41
Årsavgift, kr/kvm	570	553	549	539	539
Totala intäkter kr/kvm	655	643	636	615	604
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	151	203	152	171	141
Belåning, kr/kvm	929	972	1 015	1 058	946
Räntekänslighet	2%	2%	2%	2%	2%
Drift och underhåll kr/kvm	497	431	475	438	457
Energikostnader kr/kvm	173	156	159	153	155

Förklaring Nyckeltal

Soliditet

Summan av eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning) och visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

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. Genomsnittet för HSB-föreningar i Stockholm uppgick 2020 till 696kr/kvm.

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. Genomsnittet för HSB-föreningar i Stockholm uppgick 2020 till 5 352kr/kvm.

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. Genomsnittet för HSB-föreningar i Stockholm uppgick 2020 till 8 %.

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	29 063 695
Rörelsekostnader	-24 866 955
Finansiella poster	-275 694
Årets resultat	3 921 046

Planerat underhåll	121 600
Avskrivningar	2 634 108
Årets sparande	6 676 754

Årets sparande per kvm total yta 151

Förändringar i Eget Kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	17 213 000	2 660 000	11 449 241	7 447 606	4 567 349
Reservering till fond 2021			2 638 000	-2 638 000	
Anspråktagande av fond 2021			-121 600	121 600	
Balanserat i ny räkning				4 567 349	-4 567 349
Årets resultat					3 921 046
Belopp vid årets slut	17 213 000	2 660 000	13 965 641	9 498 555	3 921 046

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	12 014 955
Årets resultat	3 921 046
Reservering till underhållsfond	-2 638 000
Anspråktagande av underhållsfond	121 600
Summa till stämmans förfogande	13 419 601

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning 13 419 601

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



**HSB Brf Viggbygärdet i Täby**

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	29 063 695	28 544 941
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-15 678 635	-13 700 933
Övriga externa kostnader	Not 3	-2 009 868	-1 795 579
Planerat underhåll		-121 600	-1 105 650
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-4 422 744	-3 582 319
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 634 108	-3 335 381
Summa rörelsekostnader		-24 866 955	-23 519 862
Rörelseresultat		4 196 740	5 025 078
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	46 159	19 777
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-321 853	-477 506
Summa finansiella poster		-275 694	-457 730
Årets resultat		3 921 046	4 567 349

e

**HSB Brf Viggbygärdet i Täby**

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	76 033 114	78 593 457
Inventarier och maskiner	Not 8	253 605	149 872
Pågående nyanläggningar	Not 9	2 893 253	0
		<u>79 179 972</u>	<u>78 743 329</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>79 180 472</u>	<u>78 743 829</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	1 704
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 873 961	4 965 380
Placeringskonto HSB Stockholm		3 004 429	3 001 348
Övriga fordringar	Not 11	69 151	51 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	925 685	1 150 217
		<u>7 873 227</u>	<u>9 169 934</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	9 000 000	8 000 000
Kassa och bank	Not 14	3 230 486	1 903 701
Summa omsättningstillgångar		<u>20 103 712</u>	<u>19 073 635</u>
Summa tillgångar		<u>99 284 184</u>	<u>97 817 464</u>

KW

**HSB Brf Viggbygärdet i Täby**

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
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		13 965 641	11 449 241
		<u>33 838 641</u>	<u>31 322 241</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 498 555	7 447 606
Årets resultat		3 921 046	4 567 349
		<u>13 419 601</u>	<u>12 014 955</u>
Summa eget kapital		<u>47 258 242</u>	<u>43 337 196</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	39 325 876	20 574 438
Övriga långfristiga skulder	Not 16	4 284 671	4 744 756
		<u>43 610 547</u>	<u>25 319 194</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	1 920 000	22 591 438
Leverantörsskulder		0	2 027 114
Skatteskulder		42 141	72 788
Övriga skulder	Not 18	305 284	215 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	6 147 970	4 254 054
		<u>8 415 395</u>	<u>29 161 074</u>
Summa skulder		<u>52 025 942</u>	<u>54 480 268</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>99 284 184</u>	<u>97 817 464</u>

e

Kw

**HSB Brf Viggbygärdet i Täby**

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 921 046	4 567 349
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 634 108	3 335 381
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 555 154	7 902 730
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	208 370	27 212
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-534 325	3 679 470
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 229 199	11 609 412
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 893 253	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-177 498	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 070 751	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 920 000	-1 920 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 920 000	-1 920 000
Årets kassaflöde	1 238 448	9 689 412
Likvida medel vid årets början	17 870 428	8 181 016
Likvida medel vid årets slut	19 108 876	17 870 428

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



/kw



HSB Brf Viggbygården i Täby

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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.

År 2015 ingick föreningen ett femtonårigt avtal med Stockholm Exergi (AB Fortum Värme samägt med Stockholm Stad), avseende Viggbynätet (fjärrvärmeanläggningar) och 24 st borrhål. För detta har föreningen betalat 143 tkr och 200 tkr exklusive moms per år. Beloppen är indexerade med KPI. T.o.m. 2018 har dessa belopp kvittats mot intäkter i resultaträkningen. Från 2019 har återstående anskaffningsvärde aktiverats. Motsvarande belopp har bokförts som långfristig skuld.

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 2,15% 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 lanspråkstagande 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 1 459 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.

e

KW



HSB Brf Viggbygärdet i Täby

Noter		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	24 335 297	23 615 319
	Hyror	3 916 658	3 943 928
	Bredband	522 952	523 125
	Övriga intäkter	483 912	663 518
	Bruttoomsättning	29 258 819	28 745 890
	Avgifts- och hyresbortfall	-195 114	-200 848
	Hyresförluster	-10	-101
		29 063 695	28 544 941
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	586 146	603 916
	Reparationer	3 803 971	2 092 403
	El	1 351 846	964 416
	Uppvärmning	5 072 468	4 782 013
	Vatten	1 279 266	1 172 630
	Sophämtning	528 615	449 055
	Fastighetsförsäkring	823 855	748 960
	Kabel-TV och bredband	603 764	707 956
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	963 873	913 835
	Förvaltningsarvoden	663 587	1 265 748
	Övriga driftkostnader	1 244	0
		15 678 635	13 700 933
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	7 205	32 235
	Hyror och arrenden	219 904	215 331
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	574 602	620 076
	Administrationskostnader	343 917	338 992
	Extern revision	66 406	76 750
	Konsultkostnader	652 014	366 376
	Medlemsavgifter	145 820	145 820
		2 009 868	1 795 579
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantalet anställda	5	4
	Arvode styrelse	326 174	426 109
	Revisionsarvode	75 920	32 550
	Övriga arvoden	47 150	31 660
	Löner och övriga ersättningar	2 508 100	1 699 565
	Sociala avgifter	868 624	814 637
	Uttagsbeskattning	429 710	415 615
	Pensionskostnader och förpliktelser	29 124	67 937
	Övriga personalkostnader	137 942	94 246
		4 422 744	3 582 319
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 416	2 389
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	3 081	1 348
	Ränteintäkter HSB bunden placering	40 576	9 650
	Övriga ränteintäkter	1 087	6 390
		46 159	19 777
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	320 166	475 599
	Övriga räntekostnader	1 687	1 907
		321 853	477 506

Kw



HSB Brf Viggbygärdet i Täby

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	118 689 193	118 069 407
Anskaffningsvärde mark	10 373 720	10 373 720
Årets investeringar	0	619 786
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 062 913	129 062 913
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-50 469 456	-47 172 340
Årets avskrivningar	-2 560 343	-3 297 116
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 029 799	-50 469 456
Utgående bokfört värde	76 033 114	78 593 457
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	397 000 000	397 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	14 600 000	14 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	363 000 000	363 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 800 000	6 800 000
Summa taxeringsvärde	781 400 000	781 400 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	191 325	2 046 154
Årets försäljning/utrangeringar	0	-1 854 829
Årets investeringar	177 498	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	368 823	191 325
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-41 453	-1 858 017
Årets avskrivningar	-73 765	-38 265
Årets försäljning/utrangeringar	0	1 854 829
Utgående ackumulerade avskrivningar	-115 218	-41 453
Bokfört värde	253 605	149 872
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	2 893 253	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 893 253	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	69 151	51 285
	69 151	51 285

e

**HSB Brf Viggbygärdet i Täby**

Noter	2021-12-31	2020-12-31			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader	919 972	1 145 167			
Upplupna intäkter	5 713	5 050			
	925 685	1 150 217			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 13	Kortfristiga placeringar				
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	9 000 000	8 000 000			
	9 000 000	8 000 000			
Not 14	Kassa och bank				
Nordea	3 230 486	1 903 701			
	3 230 486	1 903 701			
Not 15	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788970389	0,95%	2025-04-16	9 394 438	436 000
Nordea	39788981798	0,90%	2025-06-18	11 180 000	520 000
Nordea	39798276337	0,45%	2023-04-16	20 671 438	964 000
				41 245 876	1 920 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					31 645 876
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					39 325 876
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 16	Övriga skulder				
Skuld till Stockholm Exergi avseende Borrhåll och Viggbynätet	4 284 671	4 744 756			
	4 284 671	4 744 756			
Not 17	Skulder till kreditinstitut				
Kortfristig del av långfristig skuld	1 920 000	22 591 438			
	1 920 000	22 591 438			
Not 18	Övriga skulder				
Momsskuld	139 566	134 311			
Källskatt	54 704	66 795			
Övriga kortfristiga skulder	111 014	14 574			
	305 284	215 684			

e

KW



Org Nr: 716416-4373

HSB Brf Viggbygården i Täby

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	37 017	53 284
Förutbetalda hyror och avgifter	2 440 599	2 308 998
Övriga upplupna kostnader	3 670 354	1 891 772
	6 147 970	4 254 054
Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut		
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		
Not 21 Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelse	43 932	36 166

Stockholm, den 19/4 - 2022
Fredrik Hansen Van Der Watt
Fredrik Mouton
Kjell Wedin
Lucas Möller
Mica Roponen
Mikael Norberg
Nicklas Paterik Stocklassa
Per Henrik Molin
Sasha KrogusVår revisionsberättelse har 26-4-22 lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelsen avviker från standard-utformningen.

Anns Burtus
Av föreningen vald revisor
Adnin Ali
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Viggbygården i Täby för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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

Som framgår av not 9 redovisas pågående arbeten uppgående till 2,9 mkr, varav 604 tkr avser utgifter för programvaror som enligt uppgift ska redovisas som immateriell tillgång. Denna typ av utgift redovisas som tillgång endast i undantagsfall om det kan göras sannolikt att företaget får högre intäkter eller lägre kostnader i tillräcklig omfattning som en följd av utgiften.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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, förfälskning, 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 Viggbygdärdet i Täby för räkenskapsåret 2021 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 den 204-2022



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anna Burutus
Av föreningen vald revisor