



Årsredovisning 2023



Brf Viggby Kulle 2

Org nr 769611-5323

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

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

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

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

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

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

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

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

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

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

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Viggby kulle 2, med säte i Täby, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-10-18.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Handlaren 1 i Täby kommun år 2005. Föreningens fastighet består av 8 flerbostadshus i två våningar med totalt 24 bostadsrätter. Den totala boytan är 1 604 kvm. Föreningen disponerar 32 parkeringsplatser, varav 10 finns i carport.

Lägenhetsfördelning:

- 12 st 2 rum och kök
- 8 st 3 rum och kök
- 4 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen erlägger full kommunal fastighetsavgift. 2023 uppgick beloppet till 1 589 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet uppgår till 49 000 000 kr, varav byggnadsvärde är 33 000 000 kr och markvärde 16 000 000 kr. Värdeår är 2005.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel

Markskötsel och vinterunderhåll har ombesörjts av Bokdals Trädgårdsanläggning. Övrig skötsel görs av föreningens medlemmar.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2005-04-11.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 725 kr/kvm boyta år 2023.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 30 kr per kvm bostadsyta. Fr o m 2016 baseras avsättningen på den underhållsplan som upprättades i slutet på 2016. För 2023 blir avsättningen 400 000 kr.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-30 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Charlotte Högman Niklas Dal Emil Söderman Daniel Ljungberg Katarina Andersson Björn Johannesson	Ordförande
Suppleanter	Magnus Johnsson	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under året haft X protokollförda möten inklusive konstituerande möte. För styrelsens ledamöter finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

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

Valberedning

Camilla Italiener
Charlotta Stenqvist

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Diskussion om 20% höjning av avgift.
Delamortering på lån.
Diskussion om att hur vi kan hålla ner kostnader inför 2024.
Ytterligare laddstolpar.

1 försäljning av lägenheter
Inga andrahandsuthyrningar
Fortsatt avtal med Bokdals trädgårdsfirma avseende vinter och sommarunderhåll.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 32 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 294	1 287	1 265	1 259	1 253
Resultat efter finansiella poster	-18	-41	121	253	197
Soliditet (%)	62,04	61,44	60,72	60,13	59,83
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	743	739	731	716	711
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 905	10 248	10 591	10 809	10 840
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 905	10 248	10 591	10 809	10 840
Sparande per kvm (kr/kvm)	224	265	340	392	357
Räntekänslighet (%)	13,34	13,86	14,48	15,09	15,25
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	93	94	73	54	41
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,06	90,50	92,00	91,26	91,02

Fr.o.m ÅR 2023 är det 7 st nya nyckeltal som är obligatoriska i Årsredovisningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är tidigare år omräknade.
(K2-föreningar har fortsatt krav på nyckeltalen; Nettoomsättning, Resultat efter finansiella poster och Soliditet)

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

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

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 930 000	1 200 000	-2 484 919	-41 379	26 603 702
Disposition av föregående års resultat:			-41 379	41 379	0
Avsättning yttre fond		400 000	-400 000		0
Ianspråktagande		-81 254	81 254		0
Årets resultat				-17 743	-17 743
Belopp vid årets utgång	27 930 000	1 518 746	-2 845 044	-17 743	26 585 959

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 845 044
årets förlust	-17 743
	-2 862 787

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	400 000 -3 262 787 -2 862 787
--	--

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

Upplysning om förlust

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

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

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 294 160	1 287 466
Övriga rörelseintäkter		41 409	23 209
Summa rörelseintäkter		1 335 569	1 310 675
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-528 315	-626 724
Övriga externa kostnader	4	-124 651	-120 389
Personalkostnader	5	-52 568	-45 997
Avskrivningar		-390 098	-384 478
Summa rörelsekostnader		-1 095 633	-1 177 588
Rörelseresultat		239 936	133 087
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		19 333	37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 012	-174 503
Summa finansiella poster		-257 679	-174 466
Resultat efter finansiella poster		-17 743	-41 379
Årets resultat		-17 743	-41 379

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	41 416 557	41 775 295
Inventarier, verktyg och installationer	7	90 521	149 981
Summa materiella anläggningstillgångar		41 507 078	41 925 276
Summa anläggningstillgångar		41 507 078	41 925 276
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		949	8 498
Övriga fordringar	8	511 357	953 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	85 334	75 840
Summa kortfristiga fordringar		597 640	1 037 982
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		750 829	334 564
Summa kassa och bank		750 829	334 564
Summa omsättningstillgångar		1 348 469	1 372 547
SUMMA TILLGÅNGAR		42 855 547	43 297 823

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 930 000	27 930 000
Fond för yttre underhåll		1 518 746	1 200 000
Summa bundet eget kapital		29 448 746	29 130 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 845 044	-2 484 919
Årets resultat		-17 743	-41 379
Summa fritt eget kapital		-2 862 788	-2 526 298
Summa eget kapital		26 585 958	26 603 702
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	6 837 530	13 397 530
Summa långfristiga skulder		6 837 530	13 397 530
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	9 050 000	3 040 000
Leverantörsskulder		57 025	25 238
Skatteskulder		74 592	71 472
Övriga skulder		354	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	250 088	159 881
Summa kortfristiga skulder		9 432 059	3 296 591
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 855 547	43 297 823

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-17 743	-41 379
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		390 098	384 478
Förändring skatteskuld/fordran		-10 773	1 403
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		361 582	344 502
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		7 549	-8 498
Förändring av kortfristiga fordringar		-30 981	-8 529
Förändring av leverantörsskulder		31 787	5 093
Förändring av kortfristiga skulder		90 561	-1 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten		460 497	331 508
Investeringsverksamheten			
Ny investering		28 100	-56 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten		28 100	-56 200
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-550 000	-550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-550 000	-550 000
Årets kassaflöde		-61 403	-274 692
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 238 234	1 512 926
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 176 832	1 238 234

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Bredbandinstallation	10 år
Installation laddplatser	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 163 260	1 163 316
P-plats och garage	121 900	132 300
Hysesbortfall, p-plats	0	-17 150
Övriga intäkter	9 000	9 000
	1 294 160	1 287 466

I årsavgiften ingår...

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	74 421	71 740
Kostnader i samband med städdagar	820	248
Snöröjning/sandning	140 467	116 532
Övrigt serviceavtal	470	7 050
Reparationer	0	455
Trädgård och utemiljö	0	14 669
Underhåll	0	81 254
El	65 369	85 754
Vatten och avlopp	76 366	60 107
Avfallshantering	36 047	40 660
Försäkringskostnader	51 918	50 480
Kabel-tv	29 952	37 440
Bredband	44 352	55 440
Förbrukningsinventarier	0	746
Förbrukningsmaterial	8 133	4 052
	528 315	626 627

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	38 136	36 456
Hemsida	3 339	3 314
Porto	150	0
Föreningsgemensamma kostnader	1 575	1 815
Revisionsarvode	12 500	12 500
Ekonomisk förvaltning	64 548	63 744
Bankkostnader	1 550	1 075
Övriga poster	2 853	1 485
	124 651	120 389

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	40 000	35 000
Sociala avgifter	12 568	10 997
	52 568	45 997

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 920 000	33 920 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 920 000	33 920 000
Ingående avskrivningar	-4 144 705	-3 785 967
Årets avskrivningar	-358 738	-358 738
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 503 443	-4 144 705
Redovisat värde mark	12 000 000	12 000 000
Utgående värde mark	12 000 000	12 000 000
Utgående redovisat värde	41 416 557	41 775 295
Taxeringsvärden byggnader	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärden mark	16 000 000	16 000 000
	49 000 000	49 000 000

Not 7 Installation bredband

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	267 721	211 521
Installation av laddplatser	0	56 200
Erhållit statligt bidrag	-28 100	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	239 621	267 721
Ingående avskrivningar	-117 740	-92 000
Årets avskrivningar	-31 360	-25 740
Utgående ackumulerade avskrivningar	-149 100	-117 740
Utgående redovisat värde	90 521	149 981

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	50 124	36 231
Momsfordran	117	0
Kortfristiga fordringar	35 113	13 743
Avräkningskonto förvaltare	426 003	903 670
	511 357	953 644

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	50 581	47 319
Ekonomisk förvaltning	16 686	16 137
TV / Bredband	12 384	12 384
Trädgård	5 683	0
	85 334	75 840

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,25	2022-01-20		0
Stadshypotek	4,73	2025-10-30	250 000	250 000
Stadshypotek	3,43	2027-12-30	2 290 000	2 790 000
Stadshypotek	3,99	2026-10-30	4 347 530	4 397 530
Stadshypotek	0,83	2024-09-01	4 350 000	4 350 000
Stadshypotek	0,83	2024-09-01	4 650 000	4 650 000
Kortfristig del av lån			-9 050 000	-3 040 000
			6 837 530	13 397 530
Kortfristig del av långfristig skuld			9 050 000	3 040 000

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

Kortfristig del av långfristig skuld: 9 050 000 kr

I beloppet ingår med kommande amortering om 50 000 kr.

Lån som förfaller inom ett år: 9 000 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

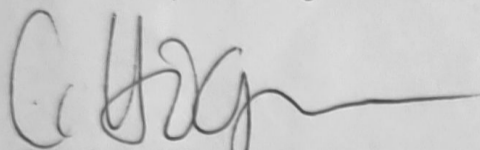
	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	36 117	36 015
Upplupna styrelsearvoden	40 000	35 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	12 571	11 000
Förutbetalda avgifter och hyror	103 886	62 923
Fastighetsel	7 223	14 943
Snöröjning	33 103	0
Trädgård	17 188	0
	250 088	159 881

Not 12 Ställda säkerheter

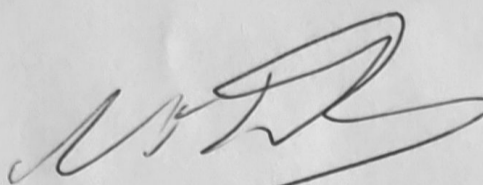
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 090 000	18 090 000
	18 090 000	18 090 000

Styrelsens underskrifter

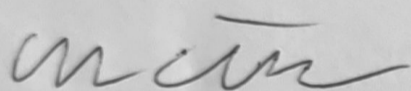
Täby den 10 - 5 2024



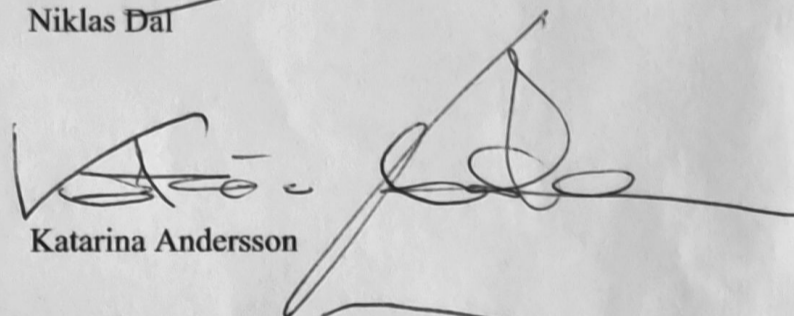
Charlotte Högman
Ordförande



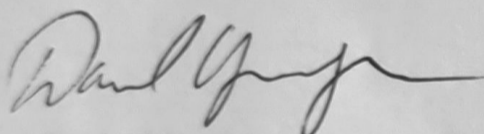
Niklas Dal



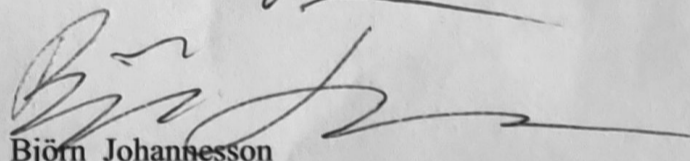
Emil Söderman



Katarina Andersson



Daniel Ljungberg



Björn Johannesson

Min revisionsberättelse har lämnats

Dick Ohlsson
Revisor
D W Redovisning AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Brf Viggby Kulle 2 Org nr 769611-5323

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Viggby Kulle 2 för år 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på något annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens Övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskaperna.

Täby den 2024-05-15



/Dick Ohlsson/

Revisor