

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vigen i Barkarby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Järfälla.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Barkarby GA:16. Föreningens andel är 47,9 procent. Samfälligheten förvaltar ett garage i källarplan, gemensam innergård samt dagvattenledning och två sopsugsanläggningar..

Styrelsen

Andreas Krantz	Ordförande
Kevin Melin	Ledamot
Martin Migic	Ledamot
Nenad Mrden	Ledamot
Andreas Wassdahl	Ledamot

Mats Johansson Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mats Johansson, Andreas Krantz, Kevin Melin, Martin Migic, Nenad Mrden och Andreas Wassdahl.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mats Blomgren

Ordinarie Extern

PwC

Valberedning

Maroof Beriar
Elias Saado

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järfälla Barkarby 2:38	2014	Järfälla

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.

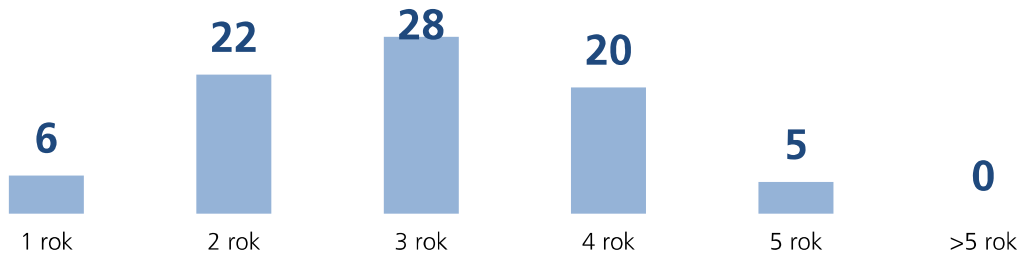
Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 035 m², varav 5 722 m² utgör boyta och 1 313 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 81 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hud & Diatermikliniken CE AB	71 m ²	2025-02-28
Barkarbystad Dental AB	144 m ²	2024-12-31
Nordic Army Gross HB	179 m ²	2024-10-31
Järfälla laserklinik	95 m ²	2025-02-28
Aris kött	35 m ²	2025-02-28
JM AB	95 m ²	2024-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Barkarby GA:16

Kommentar

Ett garage i källarplan, gemensam innergård samt dagvattenledningar och två sopsugsanläggningar.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av uteplatser, trätrall och altanräckan	2023	Tvätt, inoljning
Målning av trapphus	2024	Vid behov

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Bostadsrättscentrum AB
Teknisk förvaltning, inbegripet systematiskt brandskyddsarbete	Driftia Förvaltning AB
Lokalvård	Västerorts Städservice AB
Garagestädning (för gemensamhetsanläggning med Brf. Jaktfalken)	Coreclean Stockholm AB
Innergårdsskötsel (för gemensamhetsanläggning med Brf. Jaktfalken)	Spånga Trädgård AB
KONE Care, serviceavtal hissar	Kone AB

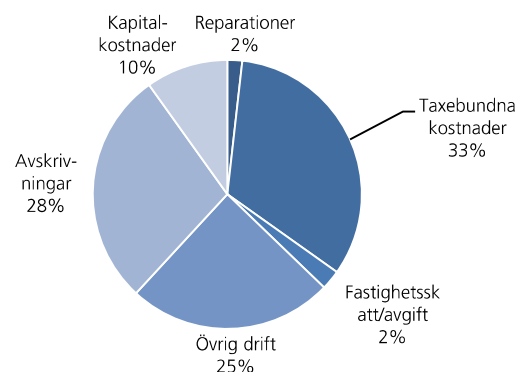
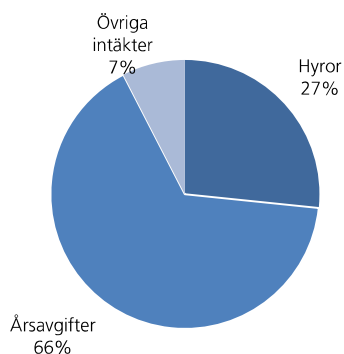
Föreningens ekonomi

Styrelsen har under räkenskapsåret, med anledning av omvärldsläget, den allmänna ekonomiska utvecklingen i samhället med bl.a. stigande räntenivåer och ökade kostnader samt omläggning av ett av föreningens lån, beslutat att tills vidare göra tillfälligt uppehåll i fråga om den högre amorteringstakt som sedan några år har tillämpats avseende föreningens lån. Avsikten är att återuppta den högre amorteringstakten så snart det bedöms lämpligt.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 274 088	5 770 123
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 174 420	6 251 131
Finansiella intäkter	9 303	823
Minskning kortfristiga fordringar	0	42 192
Ökning av kortfristiga skulder	440 390	0
	6 624 113	6 294 146
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 664 354	4 020 234
Finansiella kostnader	581 550	614 327
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 142 401	0
Ökning av kortfristiga fordringar	253 175	0
Minskning av långfristiga skulder	1 607 250	2 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	155 620
	7 248 730	6 790 180
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 649 472	5 274 088
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-624 617	-496 035

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under räkenskapsåret fortsatt arbetet med att vidta lämpliga åtgärder i föreningens och medlemskollektivets intresse, med anledning av tidigare genomförd inventering av föreningens lägenhetsbestånd, i syfte att klarlägga i vilken utsträckning som det finns misstanke om olovlig andrahandsuthyrning. Styrelsen har för ändamålet anlitat SBC Juridik.

Styrelsen har under räkenskapsåret slutfört arbetet med att låta genomföra installation och driftsättning av solceller för egen elproduktion, i enlighet med beslut av ordinarie föreningsstämma 2020. Anläggningen driftsattes i november 2022.

Styrelsen har under räkenskapsåret, med anledning av spridningen i samhället av det virus som orsakar sjukdomen covid-19 och omvärldsläget i övrigt, inbegripet den allmänna ekonomiska utvecklingen i samhället, noga och löpande följt utvecklingen av eventuella effekter i fråga om föreningens lokalhyresgästers ekonomiska ställning och förmåga att betala avtalsenlig hyra.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 81 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 124
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 122

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	710	710	710	717
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 121	2 095	2 090	1 939
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 222	13 503	13 852	14 202
Elkostnad/m ² totalyta	123	69	30	72
Värmekostnad/m ² totalyta	84	82	67	69
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	49	39	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	83	87	98	112
Soliditet (%)	69	69	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	263	-58	274	410
Nettoomsättning (tkr)	6 159	5 927	5 621	5 898

Yttypgifter enligt taxeringsbesked, 5 722 m² bostäder och 1 313 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	136 469 700	0	0	136 469 700
Upplåtelseavgifter	35 720 300	0	0	35 720 300
Fond för yttre underhåll	735 357	415 815	-551 108	870 650
S:a bundet eget kapital	172 925 357	415 815	-551 108	173 060 650
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 616 187	-415 815	493 585	2 538 418
Årets resultat	262 902	262 902	57 523	-57 523
S:a fritt eget kapital	2 879 090	-152 913	551 108	2 480 894
S:a eget kapital	175 804 447	262 902	0	175 541 544

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	262 902
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 032 003
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-415 815
summa balanserat resultat	2 879 090

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	2 879 090
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	6 159 414	5 926 656
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 006	324 475
Summa rörelseintäkter		6 174 420	6 251 131

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 146 579	-3 431 293
Övriga externa kostnader	Not 5	-357 539	-435 181
Personalkostnader	Not 6	-160 236	-153 759
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 674 917	-1 674 917
Summa rörelsekostnader		-5 339 271	-5 695 150

RÖRELSERESULTAT

835 149 **555 981**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 303	823
Räntekostnader och liknande resultatposter		-581 550	-614 327
Summa finansiella poster		-572 247	-613 504

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

262 902 **-57 523**

ÅRETS RESULTAT

262 902 **-57 523**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	248 105 866	248 638 382
Summa materiella anläggningstillgångar		248 105 866	248 638 382
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		248 105 866	248 638 382
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		247 185	38 090
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	3 868 853	4 392 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	82 579
Summa kortfristiga fordringar		4 116 038	4 513 424
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 053 539	1 027 595
Summa kassa och bank		1 053 539	1 027 595
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 169 578	5 541 019
SUMMA TILLGÅNGAR		253 275 444	254 179 401

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		172 190 000	172 190 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	735 357	870 650
Summa bundet eget kapital		172 925 357	173 060 650
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 616 187	2 538 418
Årets resultat		262 902	-57 523
Summa fritt eget kapital		2 879 090	2 480 894
SUMMA EGET KAPITAL		175 804 447	175 541 544
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	48 021 750	47 550 530
Summa långfristiga skulder		48 021 750	47 550 530
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	27 634 750	29 713 220
Leverantörsskulder		471 455	293 084
Skatteskulder		284 060	291 440
Övriga skulder		325 816	186 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	733 166	603 312
Summa kortfristiga skulder		29 449 247	31 087 327
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		253 275 444	254 179 401

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 062 619	4 062 619
Hyror lokaler momspliktiga	998 526	988 542
Hyror lokaler	314 199	308 178
Hyror garage moms	331 612	332 013
Elintäkter moms	421 848	211 422
Överlåtelse/pantsättning	17 631	0
Avgift andrahandsuthyrning	12 880	23 799
Öresutjämning	98	83
	6 159 414	5 926 656

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	70 173
Försäkringsersättning	0	159 653
Övriga intäkter	15 006	94 649
	15 006	324 475

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	67 717	64 703
	Fastighetsskötsel beställning	18 196	20 784
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	32 150	42 695
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 733	2 230
	Snöröjning/sandning	0	2 223
	Städning entreprenad	157 967	151 209
	Städning enligt beställning	57 147	17 384
	OVK Obl. Ventilationskontroll	65 612	0
	Hissbesiktning	9 886	6 513
	Myndighetstillsyn	2 475	8 526
	Gemensamma utrymmen	0	9 355
	Garage/parkering	38 141	242 656
	Sophantering	3 174	0
	Serviceavtal	208 382	75 761
	Förbrukningsmateriel	14 731	11 574
	Teleport/hissanläggning	0	4 250
	Störningsjour och larm	0	2 899
	Brandskydd	5 253	5 891
		685 564	668 653
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	4 797
	Lokaler	15 692	0
	Sophantering/återvinning	0	2 654
	Entré/trapphus	28 886	105 642
	Lås	17 011	19 197
	Installationer	1 097	0
	VVS	2 100	48 924
	Värmeanläggning/undercentral	0	16 309
	Ventilation	16 690	32 042
	Elinstallationer	3 575	7 917
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 570	10 107
	Tak	0	2 779
	Garage/parkering	0	26 993
	Vattenskada	17 050	0
		104 669	277 362
	Periodiskt underhåll		
	Källare	0	216 747
	Elinstallationer	0	141 336
	Garage/parkering	0	193 025
		0	551 108
	Taxebundna kostnader		
	El	868 081	483 160
	Värme	590 235	577 109
	Vatten	258 760	347 575
	Sophämtning/renhållning	238 775	167 681
		1 955 851	1 575 525
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 581	48 331
	Bredband	206 574	164 594
		262 155	212 925
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	138 340	145 720
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 146 579	3 431 293

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	4 568	5 627
	Tele- och datakommunikation	4 749	3 164
	Juridiska åtgärder	99 919	220 704
	Inkassering avgift/hyra	4 018	2 225
	Hysesförluster	0	10
	Revisionsarvode extern revisor	33 963	30 876
	Föreningskostnader	19 392	16 840
	Styrelseomkostnader	170	0
	Förvaltningsarvode	112 596	110 184
	Administration	28 766	3 571
	Konsultarvode	42 209	34 902
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 190	7 080
		357 539	435 181
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	122 250	117 000
	Sociala kostnader	37 986	36 759
		160 236	153 759
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 674 917	1 674 917
		1 674 917	1 674 917

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	257 990 000	257 990 000
	Nyanskaffningar	1 142 401	0
	Utgående anskaffningsvärde	259 132 401	257 990 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 351 618	-7 676 701
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 674 917	-1 674 917
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 026 535	-9 351 618
	Planenligt restvärde vid årets slut	248 105 866	248 638 382
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	57 000 000	57 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	144 200 000	106 600 000
	Taxeringsvärde mark	32 634 000	27 172 000
		176 834 000	133 772 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	163 000 000	119 200 000
	Lokaler	13 834 000	14 572 000
		176 834 000	133 772 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	146 319	146 262
	Klientmedel hos SBC	2 563 203	3 196 060
	Fordringar	104 604	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 433
		3 868 853	4 392 755
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	aimo park	0	82 579
		0	82 579
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	870 650	805 059
	Reservering enligt stadgar	415 815	415 815
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-551 108	-350 224
	Vid årets slut	735 357	870 650

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,710 %	20 279 750	21 565 250	2024-08-23
Swedbank	0,740 %	27 742 000	27 849 250	2024-09-25
Swedbank	3,002 %	27 634 750	27 849 250	2023-03-28
Summa skulder till kreditinstitut		75 656 500	77 263 750	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-27 634 750	-29 713 220	
		48 021 750	47 550 530	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 73 511 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	85 800 000	85 800 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	122 750	119 000
Sociala avgifter	38 568	37 389
Ränta	9 824	3 599
Avgifter och hyror	562 024	443 324
	733 166	603 312

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har efter räkenskapsårets slut fortsatt arbetet med att vidta lämpliga åtgärder i föreningens och medlemskollektivets intresse, med anledning av tidigare genomförd inventering av föreningens lägenhetsbestånd, i syfte att klarlägga i vilken utsträckning som det finns misstanke om olovlig andrahandsuthyrning. Styrelsen har för ändamålet anlitat SBC Juridik.

Styrelsens underskrifter

Järfälla den / 2023

Andreas Krantz
Ordförande

Kevin Melin
Ledamot

Martin Migic
Ledamot

Nenad Mrden
Ledamot

Andreas Wassdahl
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Viggen i Barkarby, org.nr 769627-4112

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Viggen i Barkarby för år 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Viggen i Barkarby för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se