



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Viggen i Barkarby



# 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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vigen i Barkarby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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	
Iman Ehsani	Ledamot	Utträtt på egen begäran den 2022-03-27.
Kevin Melin	Ledamot	
Torbjörn Sjöberg	Ledamot	
Andreas Wassdahl	Ledamot	
Mats Johansson	Suppleant	
Nenad Mrden	Suppleant	

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Iman Ehsani, Mats Johansson, Andreas Krantz, Kevin Melin, Nenad Mrden, Torbjörn Sjöberg och Andreas Wassdahl.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Mats Blomgren

Ordinarie Extern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers  
AB Kista

### Valberedning

Maroof Beriar  
Helena Ehsani

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-30.

### 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

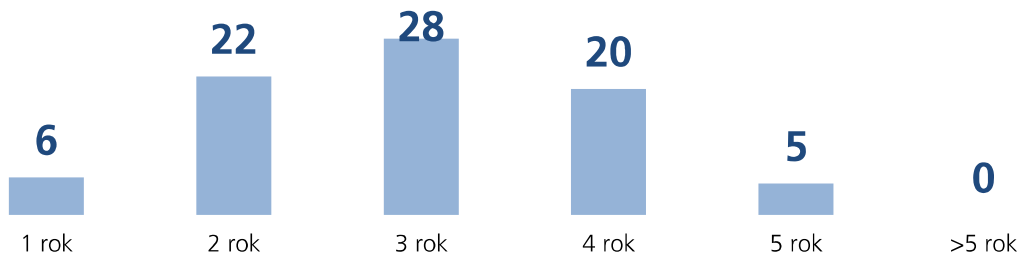
Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 035 m<sup>2</sup>, varav 5 722 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 313 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	2022-02-28
Barkarbystad Dental AB	144 m <sup>2</sup>	2021-12-31
Nordic Army Gross HB	179 m <sup>2</sup>	2022-10-31
Järfälla laserklinik	95 m <sup>2</sup>	2022-02-28
Aris kött	35 m <sup>2</sup>	2022-02-28
JM AB	95 m <sup>2</sup>	2023-03-31

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:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll entréer	2021	Avser träpartier
Utvändig puts	2021	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av uteplatser, trätrall och altanräcken	2022	Tvätt, inoljning
Målning av trapphus	2024	Vid behov

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

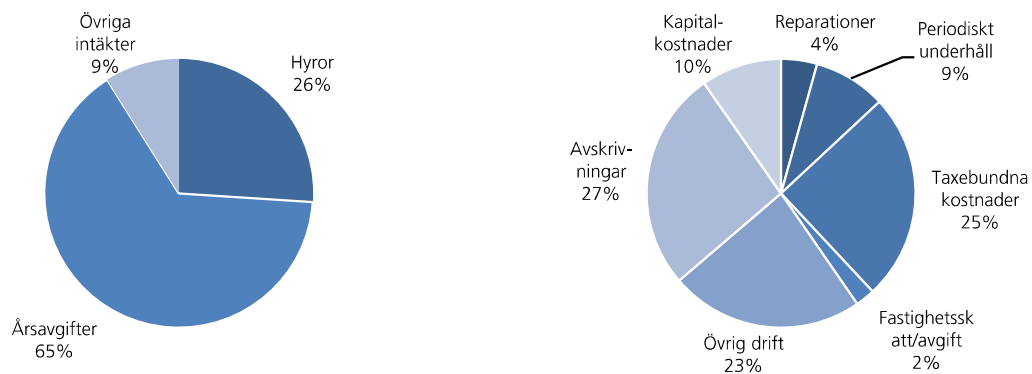
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Bostadsrättscentrum AB
Teknisk förvaltning, inbegripet systematiskt brandskyddsarbete	Driftia Förvaltning AB
Lokalvård	Västerorts Städservice AB
Garagestädning (för gemensamhetsanläggning med Brf. Jaktfalken)	Coreclean Stockholm AB
Innergårdsskötsel (för gemensamhetsanläggning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

### Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 770 123</b>	<b>5 666 352</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 251 131	5 846 918
Finansiella intäkter	823	210
Minskning kortfristiga fordringar	42 192	118 113
Ökning av kortfristiga skulder	0	36 359
	<b>6 294 146</b>	<b>6 001 599</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 020 234	3 205 404
Finansiella kostnader	614 327	692 424
Minskning av långfristiga skulder	2 000 000	2 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	155 620	0
	<b>6 790 180</b>	<b>5 897 828</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 274 088</b>	<b>5 770 123</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-496 035</b>	<b>103 771</b>

\*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 1459 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 låtit utföra underhållsarbeten i enlighet med underhållsplanen för föreningens fastighet, såvitt avser utvändigt puts längs med hela huskroppen och byggnadens portdörrar.

Styrelsen har under räkenskapsåret låtit genomföra installation och driftsättning av utrustning för laddning av elfordon i föreningens del av garageanläggningen i källarplanet, i enlighet med beslut av ordinarie föreningsstämma 2020.

Styrelsen har under räkenskapsåret inlett arbetet med att låta genomföra installation av solceller för egen elproduktion, i enlighet med beslut av ordinarie föreningsstämma 2020.

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

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 81 st  
Överlåtelse under året: 13 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 126  
Tillkommande medlemmar: 19  
Avgående medlemmar: 21  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 124

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	710	710	717	710
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 095	2 090	1 939	2 023
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	13 503	13 852	14 202	14 552
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	69	30	72	66
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	82	67	69	73
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	49	39	34	38
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	87	98	112	106
Soliditet (%)	69	68	68	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-58	274	410	823
Nettoomsättning (tkr)	5 927	5 621	5 898	5 899

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 722 m<sup>2</sup> bostäder och 1 313 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	136 469 700	0	0	136 469 700
Upplåtelseavgifter	35 720 300	0	0	35 720 300
Fond för yttre underhåll	870 650	415 815	-350 224	805 059
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>173 060 650</b>	<b>415 815</b>	<b>-350 224</b>	<b>172 995 059</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	2 538 418	-415 815	624 608	2 329 625
Årets resultat	-57 523	-57 523	-274 384	274 384
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>2 480 894</b>	<b>-473 338</b>	<b>350 224</b>	<b>2 604 009</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>175 541 544</b>	<b>-57 523</b>	<b>0</b>	<b>175 599 068</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-57 523
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 954 233
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-415 815
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>2 480 895</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

551 108
<b>3 032 003</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 926 656	5 621 370
Övriga rörelseintäkter	Not 3	324 475	225 548
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 251 131</b>	<b>5 846 918</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 431 293	-2 596 606
Övriga externa kostnader	Not 5	-435 181	-452 239
Personalkostnader	Not 6	-153 759	-156 559
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 674 917	-1 674 917
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 695 150</b>	<b>-4 880 321</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>555 981</b>	<b>966 598</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		823	210
Räntekostnader och liknande resultatposter		-614 327	-692 424
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-613 504</b>	<b>-692 214</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-57 523</b>	<b>274 384</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-57 523</b>	<b>274 384</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	248 638 382	250 313 299
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>248 638 382</b>	<b>250 313 299</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>248 638 382</b>	<b>250 313 299</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		38 090	38 260
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	4 392 755	5 013 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	82 579	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 513 424</b>	<b>5 051 651</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 027 595	1 027 595
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 027 595</b>	<b>1 027 595</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 541 019</b>	<b>6 079 246</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>254 179 401</b>	<b>256 392 545</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		172 190 000	172 190 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	870 650	805 059
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>173 060 650</b>	<b>172 995 059</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		2 538 418	2 329 625
Årets resultat		-57 523	274 384
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>2 480 894</b>	<b>2 604 009</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>175 541 544</b>	<b>175 599 068</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	47 550 530	49 414 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>47 550 530</b>	<b>49 414 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	29 713 220	29 849 250
Leverantörsskulder		293 084	432 722
Skatteskulder		291 440	291 440
Övriga skulder		186 271	194 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	603 312	610 630
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 087 327</b>	<b>31 378 977</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>254 179 401</b>	<b>256 392 545</b>

## 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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	4 062 619	4 062 619
Hyror lokaler momspliktiga	988 542	986 497
Hyror lokaler	308 178	307 420
Hyror garage moms	332 013	327 823
Hysesrabatt	0	-194 479
Elintäkter	0	-9 722
Elintäkter moms	211 422	120 208
Avgift andrahandsuthyrning	23 799	20 910
Öresutjämning	83	93
	<b>5 926 656</b>	<b>5 621 370</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	70 173	184 946
Extra statligt stöd	0	40 602
Försäkringsersättning	159 653	0
Övriga intäkter	94 649	0
	<b>324 475</b>	<b>225 548</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	64 703	64 470
	Fastighetsskötsel beställning	20 784	33 741
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	42 695	66 736
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 230	10 004
	Snöröjning/sandning	2 223	0
	Städning entreprenad	151 209	147 143
	Städning enligt beställning	17 384	39 524
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	4 940
	Hissbesiktning	6 513	9 494
	Myndighetstillsyn	8 526	0
	Bevakning	0	3 750
	Gemensamma utrymmen	9 355	0
	Garage/parkering	242 656	0
	Sophantering	0	14 341
	Serviceavtal	75 761	72 503
	Förbrukningsmateriel	11 574	14 186
	Teleport/hissanläggning	4 250	13 031
	Störningsjour och larm	2 899	0
	Brandskydd	5 891	3 483
		<b>668 653</b>	<b>497 347</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	4 797	0
	Sophantering/återvinning	2 654	0
	Entré/trapphus	105 642	5 274
	Lås	19 197	24 384
	VVS	48 924	14 530
	Värmeanläggning/undercentral	16 309	0
	Ventilation	32 042	36 644
	Elinstallationer	7 917	3 093
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 107	20 500
	Hiss	0	20 283
	Tak	2 779	0
	Mark/gård/utemiljö	0	10 242
	Garage/parkering	26 993	4 033
	Skador/klotter/skadegörelse	0	15 290
	Vattenskada	0	58 473
		<b>277 362</b>	<b>212 746</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Källare	216 747	0
	Elinstallationer	141 336	350 224
	Garage/parkering	193 025	0
		<b>551 108</b>	<b>350 224</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	483 160	212 607
	Värme	577 109	472 327
	Vatten	347 575	274 621
	Sophämtning/renhållning	167 681	145 964
		<b>1 575 525</b>	<b>1 105 519</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	48 331	43 937
	Bredband	164 594	241 113
		<b>212 925</b>	<b>285 050</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>145 720</b>	<b>145 720</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 431 293</b>	<b>2 596 606</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	5 627	3 981
	Tele- och datakommunikation	3 164	10 405
	Juridiska åtgärder	220 704	161 878
	Inkassering avgift/hyra	2 225	4 663
	Hysesförluster	10	37 709
	Revisionsarvode extern revisor	30 876	32 852
	Föreningskostnader	16 840	22 971
	Förvaltningsarvode	110 184	107 024
	Administration	3 571	3 231
	Konsultarvode	34 902	60 516
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 080	7 010
		<b>435 181</b>	<b>452 239</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	117 000	119 250
	Sociala kostnader	36 759	37 309
		<b>153 759</b>	<b>156 559</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	1 674 917	1 674 917
		<b>1 674 917</b>	<b>1 674 917</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	257 990 000	257 990 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>257 990 000</b>	<b>257 990 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 676 701	-6 001 785
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 674 917	-1 674 917
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 351 618</b>	<b>-7 676 701</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>248 638 382</b>	<b>250 313 299</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	57 000 000	57 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	106 600 000	106 600 000
	Taxeringsvärde mark	27 172 000	27 172 000
		<b>133 772 000</b>	<b>133 772 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	119 200 000	119 200 000
	Lokaler	14 572 000	14 572 000
		<b>133 772 000</b>	<b>133 772 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	146 262	169 478
	Klientmedel hos SBC	3 196 060	4 742 528
	Fordringar	0	101 385
	Räntekonto hos SBC	1 050 433	0
		<b>4 392 755</b>	<b>5 013 391</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	aimo park	82 579	0
		<b>82 579</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	805 059	429 432
	Reservering enligt stadgar	415 815	415 815
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-350 224	-40 188
	<b>Vid årets slut</b>	<b>870 650</b>	<b>805 059</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	0,710 %	21 565 250	23 279 250	2024-08-23
Swedbank	0,740 %	27 849 250	27 992 250	2024-09-25
Swedbank	0,260 %	27 849 250	27 992 250	2022-09-23
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>77 263 750</b>	<b>79 263 750</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-29 713 220	-29 849 250	
		<b>47 550 530</b>	<b>49 414 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 67 193 750 kr.

Lån som har slutförfalldag 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.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	85 800 000	85 800 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Arvoden	119 000	123 250
Sociala avgifter	37 389	38 725
Ränta	3 599	5 694
Avgifter och hyror	443 324	442 961
	<b>603 312</b>	<b>610 630</b>

**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.

Styrelsen har efter räkenskapsårets slut fortsatt arbetet med att låta genomföra installation av solceller för egen elproduktion, i enlighet med beslut av ordinarie föreningsstämma 2020. Installationsarbetet förväntas kunna slutföras och efterföljande driftsättning genomföras under sommaren 2022.

Styrelsen har efter räkenskapsårets slut, med anledning av spridningen i samhället av det virus som orsakar sjukdomen covid-19, beslutat att ordinarie föreningsstämma 2022 ska hållas digitalt.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Järfälla den / 2022

Andreas Krantz  
Ordförande

Mats Johansson  
Ledamot

Kevin Melin  
Ledamot

Torbjörn Sjöberg  
Ledamot

Andreas Wassdahl  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

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 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 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 revisionssed 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. Risker 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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 över 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](http://www.sbc.se)