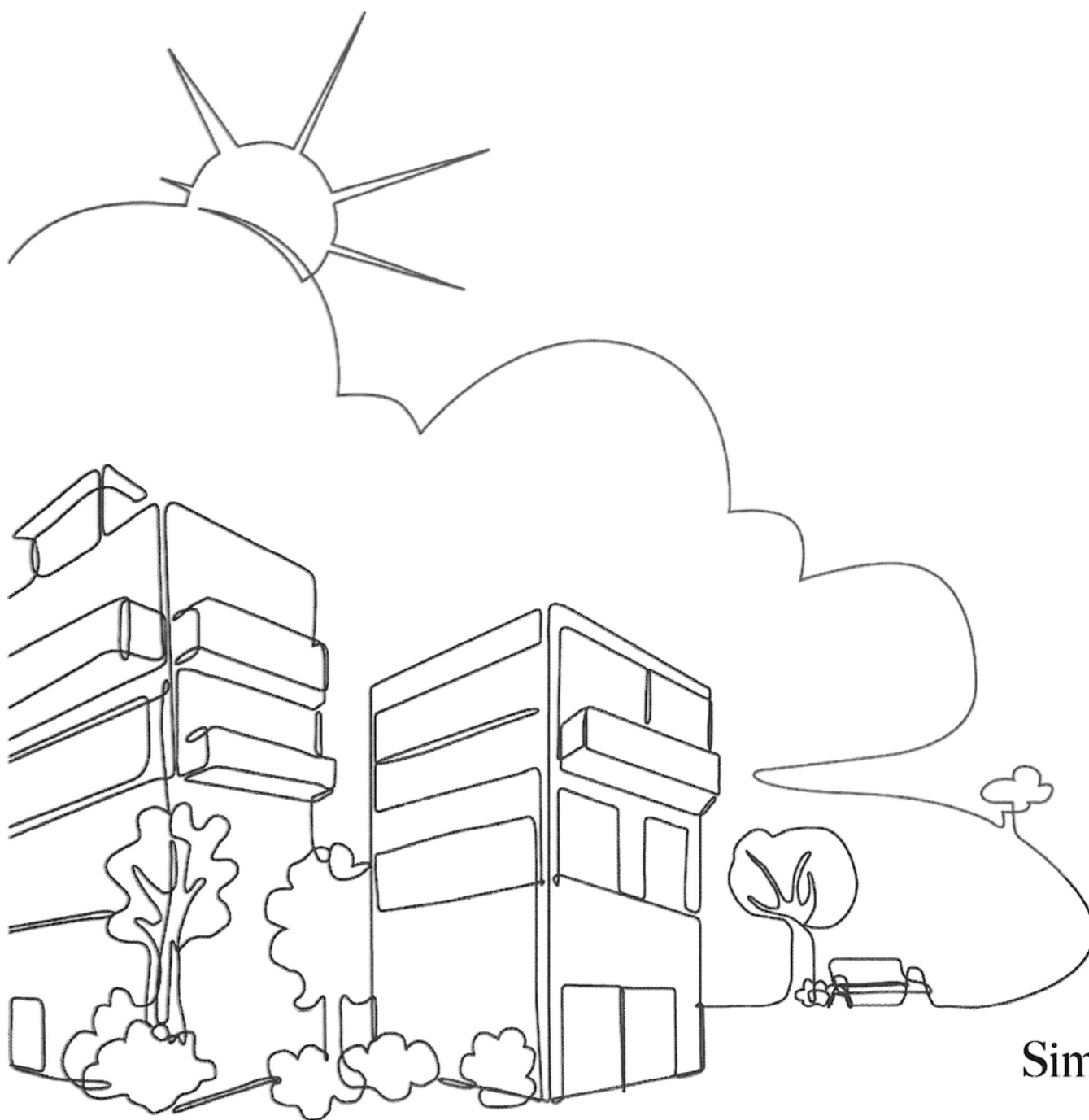


Årsredovisning 2023

Brf Viggbyholm Kotten

769615-7184

M



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Viggbyholm Kotten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

M

ME AB
FS
AB

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.




MCK AS
75 HD
03

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-26 och nuvarande stadgar registrerades 2021-08-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Täby kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Viggbyholm 44:1	2009-12-28	Täby

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i 3 våningsplan samt källare på adresserna Södervägen 2A-B, 4A-B, 6A-B, Viggbyholmsvägen 54-60 A-B samt Järnvägsallén 1A-B, 3A-C, 5A-B. Fastigheten byggdes 1949 och har värdeår 1949.

Den totala byggnadsytan uppgår till 10 687 kvm, varav 10 090 kvm utgör lägenhetsyta och 597 kvm garage samt lokalyta. I föreningen finns 10 garage. Föreningen hyr endast ut garage till de boende.

Lägenhetsfördelning:

27 st	1 rum och kök
78 st	2 rum och kök
56 st	3 rum och kök
2 st	4 rum och kök

2023-12-31 är 141 av dessa lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 22 med hyresrätt. Under året har det skett en upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Per Olav Sandnes	Ordförande
Annette Sjöström	Sekreterare
Nils-Erik Edfors	Kassör
Annika Brager	Styrelseledamot
Lisbeth Löfstrand	Styrelseledamot
Jenny Ulvhag	Suppleant
Annie Arvidsson	Suppleant

M

ME PS AS
MS AB

Agnes Svensson Suppleant

Valberedning

Till valberedning valdes Nina Eriksson Hermansson och Inger Portström

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Mats Lehtipalo Godkänd revisor Adeco Revisorer KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 19 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Dränering och byte av dagvattenledningar
- 2020 ● Genomgång belysning innergård
Sopsortering
- 2019 ● Målning av källarplan utanför tvättstugan, iordningställande av källarlokalerna och renovering av bastu
- 2017 ● Bortmontering vattenberedare och oljetank
Asfaltering
Nya källardörrar
Ventilbyte
Stam-elsbyte, samt övriga elinstallationer
- 2016 ● Installation av avgasare
Utemiljö, ny entrétrappa, pergola
- 2015 ● Stambyte gamla sjukgymnasten (Järnvägsallén 1)
Byte stigventiler
- 2014 ● Takrenovering etapp 2
- 2011 ● Stambyte
Montage av säkerhetsdörrar
Takrenovering etapp 1

Planerade underhåll

- 2024 ● Fönsterbyte
Klamring av avloppsstammar Södervägen

M

ME PS KS
KMP
AB

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Yttre skötsel och trädgård	Bokdahls Trädgårdsanläggningar
Bredband och TV	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året som gått har man återställt gräsytorna efter tidigare dräneringsarbeten. Föreningen har också avslutat åtgärdsarbetena med de tre nybyggda lägenheterna. På Viggbyholmsvägen och på Södervägen har problematiska avloppsrör åtgärdats.

Under året har det beslutats om två avgiftshöjningar, den 1:a september med 10 % och den 1:a januari (2024) om ytterligare 10 %. Detta för att täcka de väsentligt ökande kostnaderna för framför allt räntor, men även för övrig fastighetsdrift.

Föreningens resultat för 2023 är en förlust, men jämfört med resultat för 2022 är resultatet förbättrat. Anledningen till förändring beror främst på lägre driftskostnader, i synnerhet underhållskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under 2023 ökat vilket beror på att lån villkorsändrats till betydligt högre räntenivåer än tidigare. Fjärrvärmens är en annan stor kostnadspost och den har under året ökat något. Däremot har elkostnaden minskat under 2023 på grund av lägre elpriser.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Kassaflödet från den löpande verksamheten är negativt och detta är kopplat till föreningens underhållskostnader. Det har dock skett en upplåtelse under året som bidragit till det totala positiva kassaflödet. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 185 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 183 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser och en upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 433 kr (motsvarande 2,5 % av prisbasbelopp 2024). Pansättningsavgift debiteras köparen med f n 525 kr (motsvarande 1 % av prisbasbelopp 2024).

M

MJE PS AS dho AB

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 081 878	7 919 732	7 913 527	7 849 456
Resultat efter fin. poster	-1 957 986	-10 146 994	594 337	-1 309 416
Soliditet (%)	62	61	63	63
Yttre fond	5 805 471	13 585 469	10 155 569	6 725 669
Taxeringsvärde	206 375 000	206 375 000	182 606 000	182 606 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	686	670	670	666
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,0	71,5	72,2	72,3
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 909	8 982	9 065	9 087
Skuldsättning per kvm	7 194	7 215	7 234	7 252
Sparande per kvm	77	247	208	41
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	23	16	8
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	137	124	128	112
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	32	34	33
Energikostnad per kvm	184	179	178	154
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,21	0,49	0,82	-
Räntekänslighet	12,99	13,41	13,52	13,64

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Uppllysning vid förlust

Föreningens resultat för året är negativt. Resultatet innefattar dock även avskrivningar och kostnader för underhåll som finansierats med sparade medel. Räknar men bort dessa poster gör föreningen ett positivt resultat om 824 Kkr.

Årsavgifterna höjdes under 2023 med 10 % och sedan med ytterligare 10 % under 2024 och detta är åtgärder för att öka föreningens intäkter och förbättra resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	132 669 111	-	704 204	133 373 315
Upplåtelseavgifter	26 403 052	-	845 796	27 248 848
Fond, yttre underhåll	13 585 469	-	-7 779 998	5 805 471
Balanserat resultat	-36 272 907	-10 146 994	7 779 998	-38 639 904
Årets resultat	-10 146 994	10 146 994	-1 957 986	-1 957 986
Eget kapital	126 237 730	0	-407 986	125 829 744

M

*MTE AS
PS LAD
CIB*

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-38 639 904
Årets resultat	-1 957 986
Totalt	-40 597 890
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	3 429 900
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 192 192
Balanseras i ny räkning	-42 835 598
	-40 597 890

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

M

*M/E AS
PS LLD
AB*

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 081 878	7 919 731
Övriga rörelseintäkter	3	30 027	120 698
Summa rörelseintäkter		8 111 905	8 040 429
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-6 233 012	-15 672 544
Övriga externa kostnader	8	-429 536	-382 403
Personalkostnader	9	-254 100	-254 812
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 589 736	-1 575 665
Summa rörelsekostnader		-8 506 383	-17 885 424
RÖRELSERESULTAT		-394 478	-9 844 995
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		140 324	76 754
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 703 832	-378 753
Summa finansiella poster		-1 563 508	-301 999
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 957 986	-10 146 994
ÅRETS RESULTAT		-1 957 986	-10 146 994





Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	192 588 596	194 156 468
Maskiner och inventarier	12	129 048	150 912
Summa materiella anläggningstillgångar		192 717 644	194 307 380
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		192 717 644	194 307 380
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 853	86 436
Övriga fordringar	13	174 296	201 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	357 662	317 586
Summa kortfristiga fordringar		574 811	605 570
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 062 571	10 489 712
Summa kassa och bank		11 062 571	10 489 712
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 637 382	11 095 282
SUMMA TILLGÅNGAR		204 355 026	205 402 662

M

*NKE AS
PS MAD
AB*

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		160 622 163	159 072 163
Fond för yttre underhåll		5 805 471	13 585 469
Summa bundet eget kapital		166 427 634	172 657 632
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-38 639 904	-36 272 907
Årets resultat		-1 957 986	-10 146 994
Summa fritt eget kapital		-40 597 890	-46 419 902
SUMMA EGET KAPITAL		125 829 744	126 237 730
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	31 600 000
Summa långfristiga skulder		0	31 600 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		76 879 467	45 502 073
Leverantörsskulder		569 427	1 157 468
Skatteskulder		16 765	11 643
Övriga kortfristiga skulder		0	2 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 059 623	891 448
Summa kortfristiga skulder		78 525 282	47 564 932
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		204 355 026	205 402 662

u

MS AS
QS LHD
AB

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-394 478	-9 844 995
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 589 736	1 575 665
	1 195 258	-8 269 330
Erhållen ränta	140 324	76 754
Erlagd ränta	-1 703 832	-378 753
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-368 250	-8 571 329
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	30 759	-333 742
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-417 044	1 017 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-754 535	-7 887 739
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 550 000	2 450 000
Amortering av lån	-222 606	-205 638
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 327 394	2 244 362
ÅRETS KASSAFLÖDE	572 859	-5 643 377
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 489 712	16 133 089
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	11 062 571	10 489 712

m

*MEZ AS
RS LWD
AB*

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Viggbyholm Kotten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för avfallshantering, fondavsättningar, kabel-tv, tomträttsavgäld, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	5 %
Installationer	5 - 6,66 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

M

MÅ AS
PS LHO
AB

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	5 937 964	5 732 311
Hysesintäkter, garage	107 956	109 921
Hysesintäkter, bostäder	1 809 181	1 833 396
Hysesintäkter, lokaler	68 304	68 304
Hysesintäkter, förråd	99 167	99 762
Övriga intäkter	2 489	11 004
Pantsättnings-, överlåtelse- och andrahandsuthyrningsavgift	56 817	65 033
Summa	8 081 878	7 919 731

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Övriga intäkter	59	7 113
Försäkringsersättning	0	113 585
Elstöd	29 968	0
Summa	30 027	120 698

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	131 460	216 840
Städning	208 850	214 693
Teknisk förvaltning	17 730	16 370
Besiktning och service	36 406	18 563
Yttre skötsel	499 928	241 363
Snöröjning/sandning	231 102	149 885
Löpande reparationer	697 311	387 075
Summa	1 822 787	1 244 788

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Planerat underhåll	487 439	10 219 650
Planerat underhåll av bostäder	704 753	990 248
Summa	1 192 192	11 209 898

M

MET BS
PL LLD
AB

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	164 749	250 588
Uppvärmning	1 463 605	1 321 271
Vatten	338 826	340 226
Sophämtning	437 908	454 465
Summa	2 405 088	2 366 550

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2023	2022
Övrigt	0	-780
Fastighetsförsäkringar	183 444	176 388
Kabel-TV	356 744	424 139
Fastighetsskatt	272 757	251 561
Summa	812 945	851 308

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	2 392	14 884
Övriga förvaltningskostnader	88 964	77 567
Försäljningskostnader	38 797	37 890
Kundförluster	36 170	1 406
Revisionsarvoden	41 250	41 250
Ekonomisk förvaltning	163 296	147 209
IT-kostnader	37 981	38 691
Konsultkostnader	5 600	8 658
Medlemsavgifter	9 420	9 280
Bankkostnader	5 665	5 569
Summa	429 536	382 403

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	200 000	199 800
Sociala avgifter	54 100	55 012
Summa	254 100	254 812

M

ME AS
PS MD
AB

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 702 657	377 075
Övriga räntekostnader	1 175	1 678
Summa	1 703 832	378 753

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	208 598 537	208 598 537
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	208 598 537	208 598 537
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 442 069	-12 888 258
Årets avskrivning	-1 567 872	-1 553 811
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 009 941	-14 442 069
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	192 588 596	194 156 468
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>66 389 856</i>	<i>66 389 856</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	113 303 000	113 303 000
Taxeringsvärde mark	93 072 000	93 072 000
Summa	206 375 000	206 375 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	387 751	387 751
Utgående anskaffningsvärde	387 751	387 751
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-236 839	-214 985
Avskrivningar	-21 864	-21 854
Utgående avskrivning	-258 703	-236 839
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	129 048	150 912

4

ME AS
PS LHD
AD

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 135	2 277
Fordring säkerhetsdörrar	170 580	198 003
Övriga fordringar	2 581	1 268
Summa	174 296	201 548

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 242	21 300
Fastighetsskötsel	18 652	35 498
Försäkringspremier	194 440	183 444
Kabel-TV	86 602	41 027
Ekonomisk förvaltning	37 726	36 317
Summa	357 662	317 586

NOT 15, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2024-05-15	0,49 %	15 800 000	15 800 000
SBAB	2024-09-18	4,77 %	15 210 435	15 210 435
SBAB	2024-09-25	0,45 %	15 800 000	15 800 000
SBAB	2024-09-18	4,77 %	15 521 656	15 595 827
SBAB	2024-09-18	4,77 %	14 547 376	14 695 811
Summa			76 879 467	77 102 073
Varav kortfristig del			76 879 467	45 502 073

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 75 458 962 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74 174	36 569
El	17 527	32 649
Uppvärmning	213 653	200 358
Kabel-TV	0	-33 308
Förutbetalda avgifter/hyror	754 269	655 180
Summa	1 059 623	891 448

M

AS
MPS
LMO
OAB

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	108 900 000	108 900 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I januari 2024 höjdes årsavgifterna med 10 %. Detta för att täcka de väsentligt ökande kostnaderna för framför allt räntor, men även för övrig fastighetsdrift.

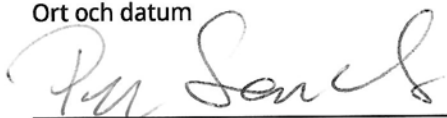
M

*MEE PS RS
PS LHO
AB*

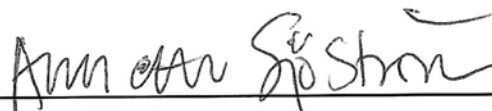
Underskrifter

Täby, 2024-04-23

Ort och datum



Per Olav Sandnes
Ordförande



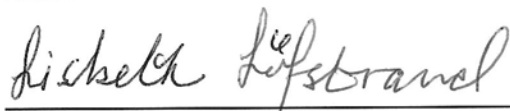
Annette Sjöström
Sekreterare



Nils-Erik Edfors
Kassör

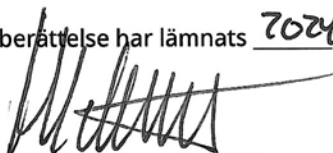


Annika Brager
Styrelseledamot



Lisbeth Löfstrand
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-24



Adeco Revisorer KB
Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Viggbyholm Kotten
Org.nr. 769615-7184

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Viggbyholm Kotten för år 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

M

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Viggbyholm Kotten för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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.





ADECO

REVISORER OCH FÖRETAGSKONSULTER

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, den 24/4 - 24.

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far