



Välkommen till årsredovisningen för Brf Viggan 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.
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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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.

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.

Föreningen har sitt säte i Motala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-04-04 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vigen 4	1952	Motala

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1953

Föreningen har 114 bostadsrätter om totalt 5 821 kvm och 6 lokaler om 593 kvm samt 20 extra förrådsutrymmen om 243 kvm.

Byggnadernas totalyta är 6 303 kvm.

Styrelsens sammansättning

Roland Olausson	Ordförande
Anders Hanberg	Vice Ordförande/Kassör/Sekreterare
Joachim Karlsson	Styrelseledamot
Kenny Ljungqvist	Styrelseledamot
Stefan Hermansson	Styrelseledamot
Rasmus Chorell	Styrelseledamot
Timo Helttunen	Suppleant
Pirjo Liisa Luomanen	Suppleant

Valberedning

Linn Wallin
Conny Wickström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Åsa Katarina Cronvall Axell	Revisor	BoRevision i Sverige AB
Simon Arnelund	Revisorssuppleant	BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2022-2024** ● Nytt plåttak Tre Lyktor - Pizzeria/Närlivsbutik
- 2022** ● Nya portar till termogaragen nr 1-21
- 2021** ● Rengjorda, lagade och behandlade hustak
- 2020-2022** ● Elstambyte, 3-fas i lgh, nya elmätare, elcentraler och stigare mm.
- 2018** ● Nya lägenhetsdörrar och portar samt nytt låssystem
- 2002** ● 3-glasfönster samtliga lägenheter

Planerade underhåll

- 2024-2026** ● Relining av avloppsrör i gröna, gula och röda längan (endast i källarplanen)

Avtal med leverantörer

Bredband, fiber	Bredband2
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elabonnemang + Fjärrvärme	Vattenfall
Fastighetslån	Handelsbanken
Försäkring	If
Kabel-TV	Tele2
Källsorterad avfallshantering	Stena Recycling
Vatten, avlopp samt hushållssopor	Motala Kommun
Elabonnemang från 240501	Fortum

Övrig verksamhetsinformation

En pergola har installerats och kompletterats med vind- och insynsskydd.

Samtliga fristående garagelängor har nu försetts med ventilationsfläktar på taken.

Boulebanan har fått ny sarg samt nytt sandlager.

Ny torktumlare installerades i röda längans tvättstuga.

Läckande tak vid ingången till pizzerian, soprummet samt ett av våra garage har lagats.

Tiden när portarna låses på kvällen har ändrats från 21:00 till 18:00.

Solcellsprojektet blev klart och togs i drift december 2023.

Övergivna cyklar har rensats ut från samtliga skyddsrum.

Nytt expansionskärl, avgasare samt vvc-booster har installerats i pannrummet för att minska drift- och underhållskostnaderna för fjärrvärmen.

Två grönytor har blivit insektsvänliga (Gräs klipps ej och ängsväxter tillåts blomstra).

Adams el har genomfört ihopkoppling av elcentralerna i röda och gula längan till elcentralen i gulröda längan så att vi får ett elabonnemang istället för 3. Det innebär att vi kan utnyttja den egna producerade elen bättre och därmed få lägre elkostnader framöver.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

De flesta kostnader har ökat, särskilt fjärrvärmen och låneräntor. Vi räknar dock med att våra energibesparande investeringar kommer att balansera de ökade kostnaderna framöver så att vi slipper höja månadsavgifter i närtid.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-07-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Ett nytt elavtal har träffats med Fortum som dels ger oss ett bättre inköpspris för elen, men också betalar mer för den överskotts-el vi producerar jämfört med tidigare leverantör Vattenfall.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 126 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 125 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	5 144 332	4 920 345	4 920 291	4 407 665
Resultat efter fin. poster	561 013	-811 018	78 644	-2 963 143
Soliditet (%)	-	-	-	-
Yttre fond	900 000	582 000	582 000	582 000
Taxeringsvärde	50 261 000	50 261 000	50 261 000	42 134 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	748	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 845	1 689	1 694	1 701
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 703	1 560	1 564	1 571
Sparande per kvm totalyta, kr	184	204	248	155
Elkostnad per kvm totalyta, kr	47	96	102	68
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	170	135	132	134
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	32	31	35
Energikostnad per kvm totalyta, kr	253	263	265	238
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,21	1,71	1,54	-
Räntekänslighet (%)	2,47	4,49	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 189 547 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-06-30
Insatser	156 000	-	-	156 000
Fond, yttre underhåll	582 000	-582 000	900 000	900 000
Balanserat resultat	-1 147 089	-229 018	-900 000	-2 276 107
Årets resultat	-811 018	811 018	561 013	561 013
Eget kapital	-1 220 107	0	561 013	-659 094

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 376 107
Årets resultat	561 013
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-900 000
Totalt	-1 715 094

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	369 361
Balanseras i ny räkning	-1 345 733

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

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 144 332	4 920 345
Övriga rörelseintäkter	3	131 210	307 789
Summa rörelseintäkter		5 275 542	5 228 134
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 046 181	-4 620 754
Övriga externa kostnader	9	-224 124	-188 147
Personalkostnader	10	-997 190	-881 247
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-230 718	-192 139
Summa rörelsekostnader		-4 498 213	-5 882 288
RÖRELSERESULTAT		777 329	-654 154
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 195	11 686
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-235 511	-168 550
Summa finansiella poster		-216 316	-156 864
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		561 013	-811 018
ÅRETS RESULTAT		561 013	-811 018

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	10 149 282	8 614 591
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 149 282	8 614 591
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 149 282	8 614 591
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 153	5 730
Övriga fordringar	14	743 406	262 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	63 052	30 242
Summa kortfristiga fordringar		840 611	298 820
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	541 903
Summa kassa och bank		0	541 903
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		840 611	840 723
SUMMA TILLGÅNGAR		10 989 893	9 455 314

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		156 000	156 000
Fond för yttre underhåll		900 000	582 000
Summa bundet eget kapital		1 056 000	738 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 276 107	-1 147 089
Årets resultat		561 013	-811 018
Summa fritt eget kapital		-1 715 094	-1 958 107
SUMMA EGET KAPITAL		-659 094	-1 220 107
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 951 225	5 437 275
Summa långfristiga skulder		3 951 225	5 437 275
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	6 785 484	4 393 498
Leverantörsskulder		137 080	86 361
Skatteskulder		14 737	47 024
Övriga kortfristiga skulder		57 474	61 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	702 987	649 351
Summa kortfristiga skulder		7 697 762	5 238 146
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 989 893	9 455 314

Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	777 329	-654 154
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	230 718	192 139
	1 008 047	-462 015
Erhållen ränta	26 054	4 826
Erlagd ränta	-196 588	-170 305
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	837 514	-627 494
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-285 571	22 883
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	28 707	-529 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten	580 649	-1 133 737
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 765 409	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 765 409	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 000 000	0
Amortering av lån	-1 094 064	-48 728
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	905 936	-48 728
ÅRETS KASSAFLÖDE	-278 824	-1 182 465
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	755 011	1 937 476
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	476 187	755 011

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vigen 4 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, 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 - 10 %
Fastighetsförbättringar	1,24 %
Installationer	4 %

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter bostäder	4 161 084	3 962 807
Balkongavgift	41 580	0
Hysesintäkter lokaler	181 866	172 906
Hysesintäkter garage	211 420	208 502
Hysesintäkter p-plats	96 088	98 609
Hysesintäkter förråd	48 713	43 538
Bredband	4 800	2 000
El	0	-65 190
El, moms	313 926	474 095
Elintäkter laddstolpe moms	17 772	2 506
Intäkter solel, moms	4 760	0
Bastu	6 650	4 900
Gemensamhetslokal	7 050	3 200
Övriga intäkter	3 997	0
Sophämtning	960	0
Administration	960	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	4 422	0
Återvunna fordringar ej moms	6 694	0
Dröjsmålsränta	159	0
Pantsättningsavgift	5 206	11 151
Överlåtelseavgift	18 097	1 313
Andrahandsuthyrning	8 118	0
Öres- och kronutjämnings	10	7
Summa	5 144 332	4 920 345

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Elstöd	0	137 869
Övriga erhållna bidrag	130 510	106 078
Övriga intäkter	700	63 842
Summa	131 210	307 789

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	823	15 940
Städning utöver avtal	21 625	0
Sotning	8 285	6 158
Gårdkostnader	26 252	31 294
Gemensamma utrymmen	563	0
Garage/parkering	0	994
Snöröjning/sandning	51 462	57 110
Fordon	16 756	11 332
Förbrukningsmaterial	21 378	56 409
Summa	147 144	179 237

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförbättringar	0	19 000
Hyseslokaler	0	10 630
Tvättstuga	18 147	65 148
Trapphus/port/entr	0	24 234
Dörrar och lås/porttele	15 679	8 053
VVS	73 088	258
Ventilation	0	2 918
Elinstallationer	0	29 876
Tak	4 625	0
Fönster	0	6 194
Balkonger/altaner	4 803	0
Mark/gård/utemiljö	3 072	26 971
Garage/parkering	36 250	0
Vattenskada	3 624	0
Summa	159 288	193 282

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Tvättstuga	13 333	50 057
Gemensamma utrymmen	63 398	0
Värmeanläggning	254 000	0
Ventilation	0	630 000
Elinstallationer	0	127 664
Tak	33 125	0
Fönster	0	504 232
Mark/gård/utemiljö	5 505	0
Garage/parkering	0	590 886
Summa	369 361	1 902 839

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
El	296 051	605 512
Utbetalning elstöd	102 979	0
Uppvärmning	1 073 874	850 639
Vatten	225 118	203 284
Sophämtning/renhållning	199 826	178 516
Summa	1 897 848	1 837 951

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	93 528	90 180
Fordonsförsäkring	200	0
Kabel-TV	44 578	71 389
Bredband	176 635	178 483
Fastighetsskatt	162 410	167 393
Korr. fastighetsskatt	-4 811	0
Summa	472 540	507 445

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Kreditupplysning	2 014	1 563
Tele- och datakommunikation	1 752	1 527
Inkassokostnader	4 297	6 046
Revisionsarvoden extern revisor	23 000	34 625
Styrelseomkostnader	0	4 528
Fritids och trivselkostnader	1 187	0
Föreningskostnader	2 214	450
Förvaltningsarvode enl avtal	142 972	116 864
Överlåtelsekostnad	20 890	1 838
Pantsättningskostnad	7 452	788
Korttidsinventarier	3 987	1 230
Administration	14 359	18 688
Summa	224 124	188 147

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	115 500	115 500
Lön - fastighetsskötare	380 433	437 664
Förändring semesterlöneskuld	157 558	0
Revisionsarvode arvoderad	0	-1 200
Övriga arvoden	0	32 750
Bilersättning skattefri	973	185
SPP/tjänstepension/FORA	16 156	20 831
Arbetsgivaravgifter	187 262	183 503
Löneskatt	3 670	5 023
Uttagsskatt	135 639	86 991
Summa	997 190	881 247

Föreningen har haft 2 anställda.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader fastighetslån	227 298	168 459
Dröjsmålsränta	8	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	8 205	52
Övriga räntekostnader	0	39
Summa	235 511	168 550

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 579 000	16 579 000
Årets inköp	1 765 409	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 344 409	16 579 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 964 409	-7 772 269
Årets avskrivning	-230 718	-192 139
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 195 127	-7 964 409
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 149 282	8 614 591
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>94 800</i>	<i>94 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 067 000	38 067 000
Taxeringsvärde mark	12 194 000	12 194 000
Summa	50 261 000	50 261 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	85 031	85 031
Utgående anskaffningsvärde	85 031	85 031
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-85 031	-85 031
Utgående avskrivning	-85 031	-85 031
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	82 763	49 741
Skattefordringar	2 913	0
Momsavräkning	181 543	0
Transaktionskonto	476 187	213 108
Summa	743 406	262 849

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbet försäkr premier	24 999	23 382
Upplupna intäkter	38 053	0
Upplupna ränteintäkter	0	6 860
Summa	63 052	30 242

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-06-30	Skuld 2024-06-30	Skuld 2023-06-30
Stadshypotek AB	2025-07-30	1,32 %	718 187	718 187
Stadshypotek AB	2026-01-30	1,36 %	3 233 038	3 233 038
Stadshypotek AB	2025-04-30	1,32 %	1 486 050	1 486 050
Stadshypotek AB	2024-07-02	4,95 %	376 000	1 445 700
Stadshypotek AB	2024-07-01	4,80 %	2 923 434	2 947 798
Stadshypotek AB	2024-12-30	4,34 %	2 000 000	
Summa			10 736 709	9 830 773
Varav kortfristig del			6 785 484	4 393 498

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 496 709 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-06-30	2023-06-30
Uppl kostn räntor	64 493	25 570
Uppl kostn bredband	0	27 310
Uppl kostnad arvoden	36 365	36 365
Uppl kostn semesterlöner	157 558	117 291
Beräknade uppl. sociala avgifter	48 277	48 277
Förutbet hyror/avgifter	396 294	394 538
Summa	702 987	649 351

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	12 319 300	12 319 300

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Anläggning av avlastningszon utanför gula längan är planerad under hösten och förhoppningsvis genomförd innan årsstämman.

Två lån med villkorsändring i början av juli 2024 har satts om. Lånet på 2.923.434 kr har bundits på två år med ränta 3,86%. Lånet på 352.000 kr är rörligt 3-månaders med ränta 4,70%.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Motala

Anders Hanberg
Vice Ordförande/Kassör/Sekreterare

Joachim Karlsson
Styrelseledamot

Kenny Ljungqvist
Styrelseledamot

Rasmus Chorell
Styrelseledamot

Roland Olausson
Ordförande

Stefan Hermansson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision i Sverige AB
Åsa Katarina Cronvall Axell
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.10.2024 08:39

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 23.10.2024 18:08

DOCUMENT ID:

SJWpP1s8lyg

ENVELOPE ID:

BJInDyolgyx-SJWpP1s8lyg

DOCUMENT NAME:

Brf Viggan 4, 724000-1151 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anders Hanberg anders.hanberg1@gmail.com	Signed Authenticated	23.10.2024 18:20 23.10.2024 18:17	eID Low	Swedish BankID IP: 46.162.99.82
2. RASMUS CHORELL rasmuschorell@live.se	Signed Authenticated	23.10.2024 18:25 23.10.2024 18:23	eID Low	Swedish BankID IP: 46.162.99.109
3. Stefan Hermansson stefan.hermansson33@gmail.com	Signed Authenticated	23.10.2024 18:43 23.10.2024 18:15	eID Low	Swedish BankID IP: 46.162.99.35
4. HANS JOACHIM KARLSSON jockebast20@hotmail.com	Signed Authenticated	23.10.2024 19:02 23.10.2024 19:02	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.171
5. ROLAND OLAUSSON rolle.55@hotmail.com	Signed Authenticated	23.10.2024 22:02 23.10.2024 22:02	eID Low	Swedish BankID IP: 46.162.99.74
6. KENNY LJUNGQVIST kennyljungqvist@hotmail.com	Signed Authenticated	23.10.2024 22:29 23.10.2024 22:28	eID Low	Swedish BankID IP: 46.162.99.10
7. Åsa Katarina Cronvall Axell asa.axell@borevision.se	Signed Authenticated	24.10.2024 08:39 24.10.2024 08:35	eID Low	Swedish BankID IP: 81.94.165.31

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Viggen 4, org.nr. 724000-1151

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Viggen 4 för räkenskapsåret 2023-07-01 -- 2024-06-30.

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 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat 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 uppger, 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

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:

- 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Viggen 4 för räkenskapsåret 2023-07-01 -- 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 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.

Örebro den dag som framgår av min
digitala underskrift

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB



Document history

COMPLETED BY ALL:
24.10.2024 08:40

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 23.10.2024 18:08

DOCUMENT ID:
HJTPyo8gyx

ENVELOPE ID:
B12v1ilxJl-HJTPyo8gyx

DOCUMENT NAME:
Rev ber.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Åsa Katarina Cronvall Axell asa.axell@borevision.se	 Signed Authenticated	24.10.2024 08:40 24.10.2024 08:39	eID Low	Swedish BankID IP: 81.94.165.31

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed