

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Viggen i Riksten
Org nr: 769627-7370



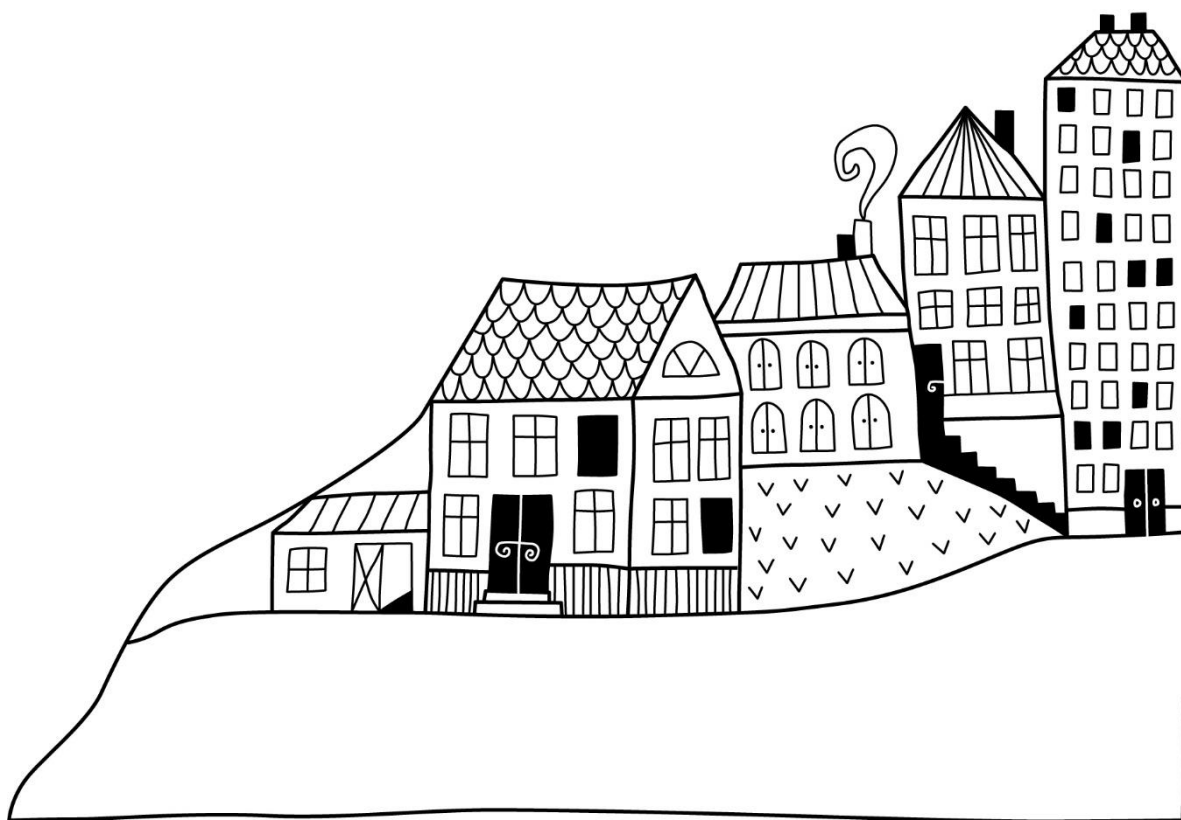
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vигgen i Riksten får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-06. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-02

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Årets resultat uppgår till -478 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 793 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 315 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger Fastigheten Botkyrka Hangaren 4 i Botkyrka Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 46 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastigheternas adress är Eklundshovsvägen 29 A - B och 31 i Botkyrka.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	2 rum och kök	3 rum och kök	4 rum och kök	Summa
3	22	19	2	46

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Carport	21
P-platser	28

Total tomtarea	3 965 m ²
Total bostadsarea	2 983 m ²

Årets taxeringsvärde	77 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	77 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Vattenfall	El
Södertörns Fjärrvärme	Fjärrvärme
Botkyrka Kommun	Vatten
SRV Återvinning	Sophämtning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 134 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 451 tkr (151kr/m²) i enlighet med underhållsplan. Styrelsen har antagit underhållsplanen och bedömer att innehålllet är aktuellt.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Nilsson	Ordförande	2025
Carina Baurén Söderström	Sekreterare	2025
Marie Linder	Vice ordförande	2025
Fredrik Nensén Åsbrink	Ledamot	2025
Fredrik Roselin	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birger Sjöberg	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

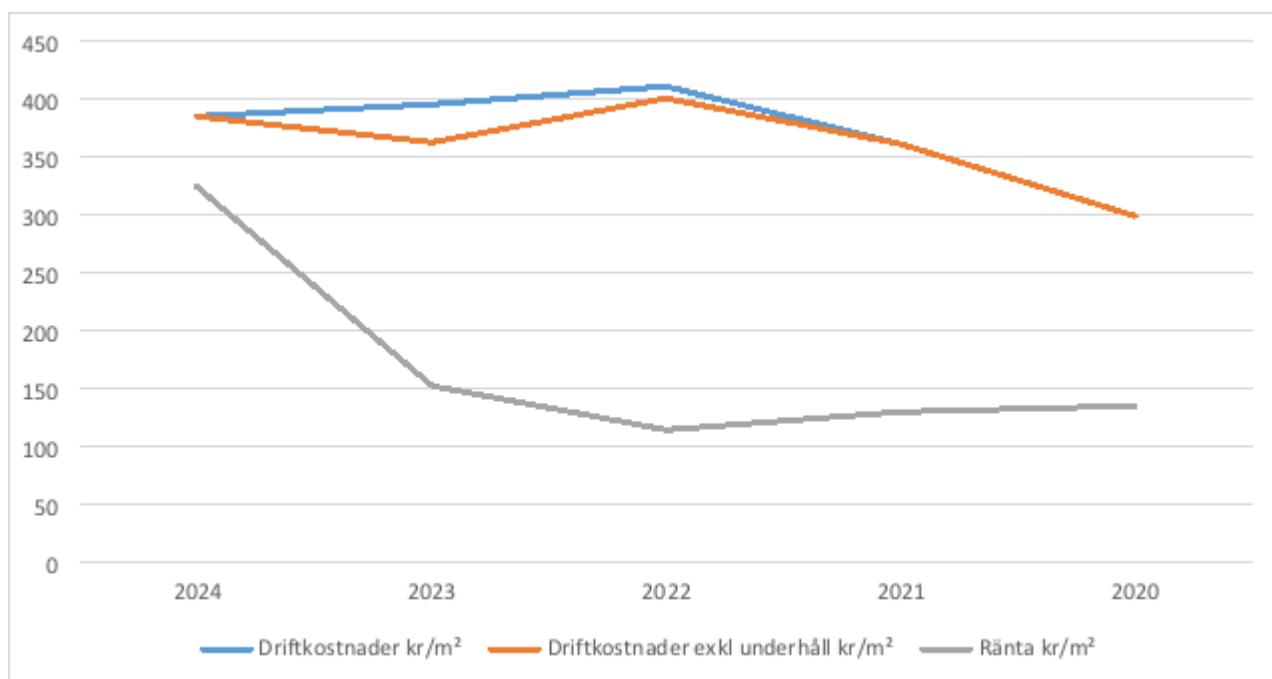
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 62 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st). Vid räkenskapsårets utgång var samtligabostadsrätter placerade.

Årsavgiften ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 28 %. För 2024 uppgick den i genomsnitt till 855 kr/m²/år. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-01-01. Höjningen beror främst på den generella inflationen.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 019	2 442	2 224	2 193	2 157
Resultat efter finansiella poster*	-478	-399	-680	-486	-302
Resultat exkl avskrivningar	315	395	113	307	492
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-128	-48	-291	107	292
Soliditet %*	67	67	67	67	66
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	87	88	88	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	927	732	657	650	643
Energikostnad kr/kvm*	204	193	254	216	178
Sparande kr/kvm*	106	164	48	103	165
Skuldsättning kr/kvm*	11 166	11 256	11 353	11 451	11 671
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 166	11 256	11 353	11 451	11 671
Räntekänslighet %*	12,0	15,4	17,3	17,6	18,1



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid Förlust:

Underhåll, högre räntor och ökade driftkostnader (främst vatten) ledde till att föreningen fick ett minusresultat (-478 tkr) trots att avgifterna höjdes med 28 % from 2024-01-01. I år (2025) planeras underhåll av luftbehandlingssystem samt övrig kontroll och besiktning. 2026 planeras underhåll av fasader, balkonger, altaner och fönster. Eventuellt kommer föreningen att skjuta fram det, eftersom de fortfarande är i bra skick. Om underhåll ska genomföras kommer föreningen se över möjligheter och lösningar i form av lån och höjning av årsavgifter för att bemöta dessa kostnader.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	72 160 000	1 721 475	-5 301 313	-398 811
Disposition enl. årsstämmobeslut			-398 811	398 811
Reservering underhållsfond		451 000	-451 000	
Årets resultat				-478 392
Vid årets slut	72 160 000	2 172 475	-6 151 124	-478 392

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 700 124
Årets resultat	-478 392
Årets fondreservering enligt stadgarna	-451 000
Summa	-6 629 516

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 629 516**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 019 010	2 442 326
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	81 484
Summa rörelseintäkter		3 019 310	2 523 810
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 144 666	−1 174 505
Övriga externa kostnader	Not 5	−499 758	−411 675
Personalkostnader	Not 6	−95 936	−94 632
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−793 438	−793 438
Summa rörelsekostnader		−2 533 798	−2 474 250
Rörelseresultat		485 512	49 560
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	29	1 044
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−963 932	−449 415
Summa finansiella poster		−963 904	−448 371
Resultat efter finansiella poster		−478 392	−398 811
Årets resultat		−478 392	−398 811

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	100 263 037	101 056 475
Summa materiella anläggningstillgångar		100 263 037	101 056 475
Summa anläggningstillgångar		100 263 037	101 056 475
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	204
Övriga fordringar		40	36
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	227 335	192 778
Summa kortfristiga fordringar		227 375	193 018
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 112 436	1 202 840
Summa kassa och bank		1 112 436	1 202 840
Summa omsättningstillgångar		1 339 811	1 395 858
Summa tillgångar		101 602 848	102 452 333

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	72 160 000	72 160 000
Fond för yttre underhåll	2 172 475	1 721 475
Summa bundet eget kapital	74 332 475	73 881 475
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-6 151 124	-5 301 313
Årets resultat	-478 392	-398 811
Summa fritt eget kapital	-6 629 516	-5 700 124
Summa eget kapital	67 702 959	68 181 351
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	16 033 697
Summa långfristiga skulder	16 033 697	15 941 697
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	17 273 510
Leverantörsskulder		33 860
Övriga skulder	Not 14	-3 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	562 097
Summa kortfristiga skulder	17 866 192	18 329 285
Summa eget kapital och skulder	101 602 848	102 452 333

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	485 512	49 560
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	793 438	793 438
	1 278 950	842 998
Erhållen ränta	29	1 044
Erlagd ränta	-997 760	-333 405
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	281 218	510 637
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-34 357	-90 214
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-69 265	-5 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten	177 596	414 642
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-268 000	-292 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-268 000	-292 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-90 404	122 642
Likvida medel vid årets början	1 202 840	1 080 198
Likvida medel vid årets slut	1 112 436	1 202 840
Kassa och Bank BR	1 112 436	1 202 840

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 551 776	1 993 548
Hyrer, p-platser	243 600	243 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 300	-3 538
Elavgifter	213 806	191 419
Övriga ersättningar	13 132	17 297
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	0
Summa nettoomsättning	3 019 010	2 442 326

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	81 064
Övriga rörelseintäkter	300	420
Summa övriga rörelseintäkter	300	81 484

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-94 275
Reparationer	-134 383	-103 941
Försäkringspremier	-86 812	-72 918
Kabel- och digital-TV	-103 370	-124 175
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 688	0
Serviceavtal	-60 479	-9 157
Obligatoriska besiktningar	-21 643	-50 441
Snö- och halkbekämpning	-24 423	-72 198
Förbrukningsinventarier	-1 844	-1 485
Vatten	-140 166	-107 346
Fastighetsel	-219 099	-213 739
Uppvärmning	-247 787	-255 830
Sophantering och återvinning	-75 666	-69 000
Förvaltningsarvode drift	-15 306	0
Summa driftskostnader	-1 144 666	-1 174 505

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-355 602	-341 169
IT-kostnader	-3 693	-1 129
Arvode, yrkesrevisor	-38 375	-32 500
Övriga försäljningskostnader	-1 481	-1 320
Övriga förvaltningskostnader	-87 727	-15 145
Kreditupplysningar	-580	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 882	-17 588
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-17
Bankkostnader	-3 419	-2 807
Summa övriga externa kostnader	-499 758	-411 675

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-74 998	-74 300
Sociala kostnader	-20 938	-20 332
Summa personalkostnader	-95 936	-94 632

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-793 438	-793 438
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-793 438	-793 438

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	978
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	5
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	25	55
Övriga ränteintäkter	4	6
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	29	1 044

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-963 855	-449 226
Övriga räntekostnader	-77	-189
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-963 932	-449 415

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	95 212 540	95 212 540
Mark	11 398 000	11 398 000
	106 610 540	106 610 540
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	106 610 540	106 610 540

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 554 065	-4 760 627
	-5 554 065	-4 760 627
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-793 438	-793 438
	-793 438	-793 438
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 347 503	-5 554 065
Restvärde enligt plan vid årets slut	100 263 037	101 056 475

Varav

Byggnader	88 865 037	89 658 475
Mark	11 398 000	11 398 000

Taxeringsvärden

Bostäder	77 000 000	77 000 000
Totalt taxeringsvärde	77 000 000	77 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>63 000 000</i>	<i>63 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 000 000</i>	<i>14 000 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	97 230	86 812
Förutbetalt förvaltningsarvode	88 757	85 292
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 348	20 674
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	227 335	192 778

Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	1 112 436	1 202 840
Summa kassa och bank	1 112 436	1 202 840

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	33 307 207	33 575 207
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 981 510	-17 341 510
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-292 000	-292 000
Långfristig skuld vid årets slut	16 033 697	15 941 697

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,02%	2024-04-25	1 260 000,00	-1 236 000,00	24 000,00	0,00
SWEDBANK	3,50%	2025-01-28	0,00	1 236 000,00	48 000,00	1 188 000,00
SWEDBANK	3,50%	2025-01-28	16 081 510,00	0,00	96 000,00	15 985 510,00
SWEDBANK	1,14%	2026-09-25	16 233 697,00	0,00	100 000,00	16 133 697,00
Summa			33 575 207,00	0,00	268 000,00	33 307 207,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi de två lån som omsätts nästkommande räkenskapsår enligt tabellen som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	-3 275	-3 523
Summa övriga skulder	-3 275	-3 523

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	23 565	23 345
Upplupna räntekostnader	139 534	173 362
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	37 456	1 481
Upplupna elkostnader	29 139	30 799
Upplupna värmekostnader	29 318	36 154
Upplupna revisionsarvoden	35 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	75 000	74 300
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	193 085	247 511
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	562 097	616 952

Not 16 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Emil Nilsson

Carina Baurén Söderström

Marie Linder

Fredrik Roselin

Fredrik Nensén Åsbrink

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Viggen i Riksten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Viggen i Riksten i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

EMIL NILSSON (SSN-validerad)

Styrelseordförande

Serienummer: 3cc56c1445a669[...]38395f83427e5

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-04-16 08:58:13 UTC



MARIE LINDER (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: c346d409c604eb[...]902c57d44246a

IP: 90.227.xxx.xxx

2025-04-16 09:01:23 UTC



FREDRIK HERMAN ROSELIN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 7c9e8047994ab8[...]8c42fd7b824e5

IP: 217.213.xxx.xxx

2025-04-16 19:03:38 UTC



FREDRIK NENSÉN ÅSBRINK (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 076d8aac284577[...]5bf3a984ec9c0

IP: 90.225.xxx.xxx

2025-04-16 19:21:32 UTC



Anna Carina Baurén Söderström (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 74314259161f22[...]b16e4d431bbc3

IP: 217.213.xxx.xxx

2025-04-17 06:05:34 UTC



MATS BENJAMIN HENRIKSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 77d20be123de22[...]f3517df674e0f

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-04-17 06:31:17 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.