

Årsredovisning 2024

Brf Viggbyholm Kotten

769615-7184



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Viggbyholm Kotten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Täby kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-26 och nuvarande stadgar registrerades 2021-08-10 hos Bolagsverket.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1949 och har värdeår 1949.

Föreningen har 22 hyreslägenheter och 141 bostadsrätter om totalt 10 090 kvm och garage och lokalyta om 597 kvm. Totalytan uppgår till 10 687 kvm.

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

Styrelsens sammansättning

Per Olav Sandnes	Ordförande
Agnes Svensson	Styrelseledamot
Lisbeth Löfstrand	Styrelseledamot
Nils-Erik Edfors	Styrelseledamot
Annie Arvidsson	Suppleant
Frida Karlsson Palm	Suppleant
Jesper Ålund	Suppleant

Valberedning

Till valberedning valdes Nina Eriksdotter Hermansson.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningens styrelse.

Revisorer

Mats Lehtipalo Godkänd revisor Adeco Revisorer KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan för perioden 2016-2065.

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.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Fönsterbyte
Klamring av avloppsstammar Södervägen
- 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 ● Takrenovering etapp 1
Montage av säkerhetsdörrar
Stambyte

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Tele2
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Fastighetsunderhåll	Driftia
Trädgårdsunderhåll	Bokdahls Trädgårdsanläggningar

Övrig verksamhetsinformation

Översyn och uppdatering av skyddsrum pågår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 har samtliga fönster (850 st) bytts mot nya träfönster med aluminiumbeklädnad. I samband med detta har också reparation och ommålning av fönstersmygar genomförts, både invändigt och utvändigt. Alla fönster har försetts med persienner.

De dåligt utförda avloppsstammarna på Södervägen har klamrats om för att minimera risken för framtida läckage.

Årsavgifterna höjdes i januari 2024 med 10 %. Under hösten 2024 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 10 % med start april 2025. Orsaken till höjningen är främst höjda taxebundna avgifter, alltså vatten/avlopp, fjärrvärme och sophantering. Även allmänna kostnader för fastigheternas skötsel har stigit. Styrelsen måste också se till att föreningen fortsätter att betala av sina lån för att säkra föreningens långsiktiga ekonomi.

Under året har föreningen tagit upp ett nytt lån på 2 000 000 kronor. Detta främst för att det var en ansträngd likviditet i slutet av fönsterprojektet. Detta lån beräknas att i sin helhet betalas av under 2025.

Föreningens resultat för 2024 är en förlust, jämfört med resultat för 2023 är resultatet försämrat. Anledningen till förändring beror främst på underhållskostnader för fönsterbytet.

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

Föreningens enskilt största kostnadspost är utöver underhåll kostnaden för räntor och den har under 2024 ökat vilket beror på högre räntenivåer samt att ett nytt lån tagits upp under året. Fjärrvärmens är en annan stor kostnadspost och den har under året ökat.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som utöver resultatet även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Kassaflödet från den löpande verksamheten är negativt och detta är kopplat till föreningens underhållskostnader. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Förändringar i avtal

Under året har föreningens samtliga lån villkorsändrats och flyttats Swedbank efter anbudsförfarande.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 183 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 184 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 470 kr (motsvarande 2,5 % av prisbasbelopp 2025). Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 588 kr (motsvarande 1 % av prisbasbelopp 2025).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 205 555	8 081 878	7 919 732	7 913 527
Resultat efter fin. poster	-12 953 005	-1 957 986	-10 146 994	594 337
Soliditet (%)	58	62	61	63
Yttre fond	8 043 179	5 805 471	13 585 469	10 155 569
Taxeringsvärde	206 375 000	206 375 000	206 375 000	182 606 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	811	686	670	670
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,0	73,0	71,5	72,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 120	8 909	8 982	9 065
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 364	7 194	7 215	7 234
Sparande per kvm totalyta, kr	112	77	247	208
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	15	23	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	147	137	124	128
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	32	32	34
Energikostnad per kvm totalyta, kr	213	184	179	178
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,13	2,21	0,49	0,82
Räntekänslighet (%)	11,24	12,99	13,41	13,52

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för året är negativt. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte påverkar kassan samt kostnader för underhåll som främst finansierats med sparade medel. Räknar man bort dessa poster gör föreningen ett positivt resultat om 1 193 Kkr.

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

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	133 373 315	-	-	133 373 315
Upplåtelseavgifter	27 248 848	-	-	27 248 848
Fond, yttre underhåll	5 805 471	-	2 237 708	8 043 179
Balanserat resultat	-38 639 904	-1 957 986	-2 237 708	-42 835 598
Årets resultat	-1 957 986	1 957 986	-12 953 005	-12 953 005
Eget kapital	125 829 744	0	-12 953 005	112 876 739

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-42 835 598
Årets resultat	-12 953 005
Totalt	-55 788 603

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	3 429 900
Att från yttre fond i anspråk ta	-11 473 079
Balanseras i ny räkning	-47 745 424
	-55 788 603

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 205 555	8 081 878
Övriga rörelseintäkter	3	4 150	30 027
Summa rörelseintäkter		9 209 705	8 111 905
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-17 539 849	-6 233 012
Övriga externa kostnader	9	-456 594	-429 536
Personalkostnader	10	-342 120	-254 100
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 589 736	-1 589 736
Summa rörelsekostnader		-19 928 299	-8 506 383
RÖRELSERESULTAT		-10 718 594	-394 478
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		204 767	140 324
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 439 177	-1 703 832
Summa finansiella poster		-2 234 411	-1 563 508
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-12 953 005	-1 957 986
ÅRETS RESULTAT		-12 953 005	-1 957 986

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	191 020 724	192 588 596
Maskiner och inventarier	13	107 184	129 048
Summa materiella anläggningstillgångar		191 127 908	192 717 644
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		191 127 908	192 717 644
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 455	42 853
Övriga fordringar	14	149 551	174 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	349 755	357 662
Summa kortfristiga fordringar		524 761	574 811
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 457 490	11 062 571
Summa kassa och bank		1 457 490	11 062 571
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 982 251	11 637 382
SUMMA TILLGÅNGAR		193 110 159	204 355 026

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		160 622 163	160 622 163
Fond för yttre underhåll		8 043 179	5 805 471
Summa bundet eget kapital		168 665 342	166 427 634
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-42 835 598	-38 639 904
Årets resultat		-12 953 005	-1 957 986
Summa fritt eget kapital		-55 788 603	-40 597 890
SUMMA EGET KAPITAL		112 876 739	125 829 744
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	60 657 229	0
Summa långfristiga skulder		60 657 229	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		18 043 312	76 879 467
Leverantörsskulder		691 476	569 427
Skatteskulder		23 448	16 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	817 955	1 059 623
Summa kortfristiga skulder		19 576 191	78 525 282
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		193 110 159	204 355 026

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-10 718 594	-394 478
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 589 736	1 589 736
	-9 128 858	1 195 258
Erhållen ränta	204 767	140 324
Erlagd ränta	-2 417 513	-1 703 832
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-11 341 605	-368 250
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	50 050	30 759
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-134 600	-417 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 426 155	-754 535
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	1 550 000
Upptagna lån	2 000 000	0
Amortering av lån	-178 926	-222 606
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 821 074	1 327 394
ÅRETS KASSAFLÖDE	-9 605 081	572 859
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 062 571	10 489 712
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 457 490	11 062 571

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 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 %
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 1 630 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	7 000 896	5 937 964
Hysesintäkter, bostäder	1 833 278	1 809 181
Hysesintäkter, lokaler	68 304	68 304
Hysesintäkter, garage	112 192	107 956
Hysesintäkter, förråd	105 139	99 167
Övriga intäkter	11 591	2 489
Pantsättnings-, överlåtelse och andrahandsuthyrningsavgifter	74 155	56 817
Summa	9 205 555	8 081 878

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	4 150	59
Elstöd	0	29 968
Summa	4 150	30 027

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	133 469	131 460
Städning	220 538	208 850
Teknisk förvaltning	52 378	17 730
Besiktning och service	147 997	36 406
Yttre skötsel	298 979	499 928
Snöröjning och sandning	205 624	231 102
Summa	1 058 985	1 125 476

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Löpande reparationer	356 205	697 311
Summa	356 205	697 311

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	420 171	487 439
Planerat underhåll av bostäder	0	704 753
Planerat underhåll fönster	12 135 752	0
Summa	12 555 923	1 192 192

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	162 596	164 749
Uppvärmning	1 568 407	1 463 605
Vatten	547 928	338 826
Sophämtning	466 337	437 908
Summa	2 745 268	2 405 088

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	194 440	183 444
Kabel-TV	349 588	356 744
Fastighetsskatt	279 440	272 757
Summa	823 468	812 945

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 422	2 392
Övriga förvaltningskostnader	152 337	88 964
Försäljningskostnad	0	38 797
Kundförlust	0	36 170
Revisionsarvoden	43 750	41 250
Ekonomisk förvaltning	175 361	163 296
IT-tjänster	38 844	37 981
Konsultkostnader	28 931	5 600
Medlemsavgifter	9 420	9 420
Bankkostnad	6 528	5 665
Summa	456 594	429 536

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	264 498	200 000
Löner	4 140	0
Sociala avgifter	73 482	54 100
Summa	342 120	254 100

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 438 328	1 702 657
Övriga räntekostnader	849	1 175
Summa	2 439 177	1 703 832

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	208 598 537	208 598 537
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	208 598 537	208 598 537
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 009 941	-14 442 069
Årets avskrivning	-1 567 872	-1 567 872
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 577 813	-16 009 941
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	191 020 724	192 588 596
<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 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	387 751	387 751
Utgående anskaffningsvärde	387 751	387 751
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-258 703	-236 839
Avskrivningar	-21 864	-21 864
Utgående avskrivning	-280 567	-258 703
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	107 184	129 048

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 260	1 135
Fordring säkerhetsdörrar	144 444	170 580
Övriga fordringar	3 847	2 581
Summa	149 551	174 296

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 148	20 242
Fastighetsskötsel	0	18 652
Försäkringspremier	205 119	194 440
Kabel-TV	86 613	86 602
Ekonomisk förvaltning	36 875	37 726
Summa	349 755	357 662

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	-	-	-	15 800 000
SBAB	-	-	-	15 210 435
SBAB	-	-	-	15 800 000
SBAB	-	-	-	15 521 656
SBAB	-	-	-	14 547 376
Swedbank Hypotek AB	2027-08-25	2,52 %	15 800 000	-
Swedbank Hypotek AB	2025-08-28	2,88 %	2 000 000	-
Swedbank Hypotek AB	2027-09-10	2,45 %	15 462 038	-
Swedbank Hypotek AB	2026-09-25	2,49 %	15 210 435	-
Swedbank Hypotek AB	2026-09-25	2,49 %	14 428 068	-
Swedbank Hypotek AB	2025-09-25	2,85 %	15 800 000	-
Summa			78 700 541	76 879 467
Varav kortfristig del			18 043 312	76 879 467

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 77 483 981 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**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 879	74 174
El	15 961	17 527
Uppvärmning	0	213 653
Räntor	21 664	0
Förutbetalda avgifter/hyror	767 451	754 269
Summa	817 955	1 059 623

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	108 900 000	108 900 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 10 % från och med april 2025.

Underskrifter

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

Täby kommun

Agnes Svensson
Styrelseledamot

Lisbeth Löfstrand
Styrelseledamot

Nils-Erik Edfors
Styrelseledamot

Per Olav Sandnes
Ordförande

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

Adeco Revisorer KB
Mats Lehtipalo
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.04.2025 11:49

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 07.04.2025 10:36

DOCUMENT ID:

Sk-NnAbbr11

ENVELOPE ID:

B1G7nA-ZCke-Sk-NnAbbr11

DOCUMENT NAME:

Brf Viggbyholm Kotten, 769615-7184 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Agnes Hanna Louise Svensson agnes@brfviggbyholm.kotten.se	Signed Authenticated	07.04.2025 21:16 07.04.2025 21:12	eID Low	Swedish BankID IP: 217.69.156.229
2. NILS-ERIK EDFORS nils@brfviggbyholm.kotten.se	Signed Authenticated	09.04.2025 19:00 09.04.2025 18:59	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.193.169
3. PER OLAV SANDNES per@brfviggbyholm.kotten.se	Signed Authenticated	09.04.2025 22:25 09.04.2025 22:13	eID Low	Swedish BankID IP: 95.205.142.49
4. JENNY LISBETH MARGARETA LÖF STRAND lisbeth@brfviggbyholm.kotten.se	Signed Authenticated	12.04.2025 07:19 12.04.2025 06:59	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.66.232
5. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	Signed Authenticated	12.04.2025 11:49 12.04.2025 11:48	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.255.16

* 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 Viggbyholm Kotten
Org.nr. 769615-7184

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Viggbyholm Kotten för år 2024.

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 2024 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:

- 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Viggbyholm Kotten för år 2024 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 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.

Stockholm den

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i Far



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.04.2025 11:49

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 07.04.2025 10:36

DOCUMENT ID:

rJ4n0ZbCyl

ENVELOPE ID:

HkQmhA-bAKl-rJ4n0ZbCyl

DOCUMENT NAME:

vggbyholm rb24.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS LEHTIPALO	 Signed	12.04.2025 11:49	eID	Swedish BankID
mats@adeco.a.se	Authenticated	12.04.2025 11:49	Low	IP: 188.149.255.16

* 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