

Kallelse

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Viggen kallas härmed till ordinarie årsstämma den 27 Maj kl. 19.00. 2025.

Plats: Föreningens lokal Kommendörsgatan 5 i Malmö
alternativt föreningens gård.

Dagordning

- . Öppnande.
- . Godkännande av dagordningen.
- . Val av stämмоordförande.
- . Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- . Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- . Fråga om kallelse behörigen skett.
- . Fastställande av röstlängd.
- . Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- . Föredragning av revisorns berättelse.
- . Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- . Beslut om resultatdisposition
- . Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- . Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande år.
- . Val av styrelseledamöter.
- . Val av revisorer.
- . Val av valberedning.
- . Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
- . Avslutande

Ordförandens kommentarer

Bostadsrättsföreningen Viggen innehar fastigheten Flora 3 som är ett av de äldsta husen i Rörsgästaden. Rörsgästaden anlades på 1870-talet och är inspirerad av den pariske stadsplaneraren George Eugene Hausmann och uppgjord kring en bred boulevard, Kungsgatan. Stadsdelen är centrerad kring S:t Pauli kyrka med dess sexkantiga form och tolv torn, som representerar de tolv lärjungarna, samt ett huvudtorn som representerar Kristus. Fastigheten är uppförd 1898 i en vacker tidstypisk klassicistisk arkitektur. Området kring fastigheten Flora 3 består av hus som skiftar mellan olika stilar såsom nationalromantik, nyklassicism och jugend. I dess närhet finns skolor och religiösa byggnader i samma tidstypiska stil och med skiftande inriktningar och religion. De främsta är Latinskolan med inriktning mot scenkonst och Malmö Synagoga. Kvarteret gränsar till den vackra Kungsgatan som kantas av hundraåriga lindar. Fastigheten är centralt belägen med närhet till kommunikationer och kulturella institutioner. I kvarteret finns flera restauranger med skilda inriktningar samt bl.a. cykelmakare, frisörer och frukthandel. Flora 3 är uppförd i en arkitektur som är typisk för tidsandan och präglas av sekelskifte och klassicism. Sedan föreningen förvärvat fastigheten 2009 har målsättningen varit att förvalta på ett sätt som bevarar det historiska och ekonomiska värdet i fastigheten. I fastigheten finns en vacker, välbevarad vind med en ursprunglig hissanordning. Lägenheterna är tilltalande med hög takhöjd och stuckaturer. Den slutna, gröna innergården, kretsloppsrummet för källsortering och cykelgaraget är ett led i föreningens strävan mot ett hållbart, ekologiskt boende i en central, historisk miljö.

Styrelsen har som målsättning att förvalta fastigheten så att det ekonomiska och kulturella värdet bevaras samt att främja medlemmarnas ekonomiska intressen och boendestandard.

Styrelsen för Brf Viggen har under 2024 verkat för att föreningens målsättning ska fullföljas.

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Viggen
Org nr: 769614-5759



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Viggen 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 2006-06-02. Nuvarande stadgar registrerades 2019-11-26. Föreningen har sitt säte i Skåne län, Malmö kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 866% till 908%.

I resultatet ingår avskrivningar med 165 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 48 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Flora 3 i Malmö kommun med 16 lägenheter och 1 lokal.

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

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	2
2 rum och kök	10
3 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Antal lokaler	1
---------------	---

Total tomtarea	654 m ²
Bostäder bostadsrätt	880 m ²
Bostäder hyresrätt	40 m ²
Total bostadsarea	920 m ²
Lokaler hyresrätt	50 m ²
Total lokalarea	50 m ²

Årets taxeringsvärde	18 805 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	18 805 000 kr

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 92 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan:

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 495 tkr.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadputsning	2009
Takrenovering	2009
Installationer, fläkt för krypgrund	2014
Huskropp utvändigt , takavvattning och målning	2014
Huskropp utvändigt (plåtarbete)	2015
Installation (renovering värmepårlare)	2015
Målning	2017
Takfläkt	2017
Byte stamventiler	2017
Installation Hydrotork	2018
Spolning stuprör	2018
Installation takfläkt	2018
Port och portgång	2020
Byte stigarkabel	2022
Underhållsspolning	2022
Installation av råttstopp	2022
Tvättmaskin	2023

72

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Benny Danielsson	Ordförande	2025
Johan Nyström	Ledamot	2025
Andrea Kamis	Ledamot	2025
Frida Axelsson	Ledamot	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young 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 19 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 19 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 952 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

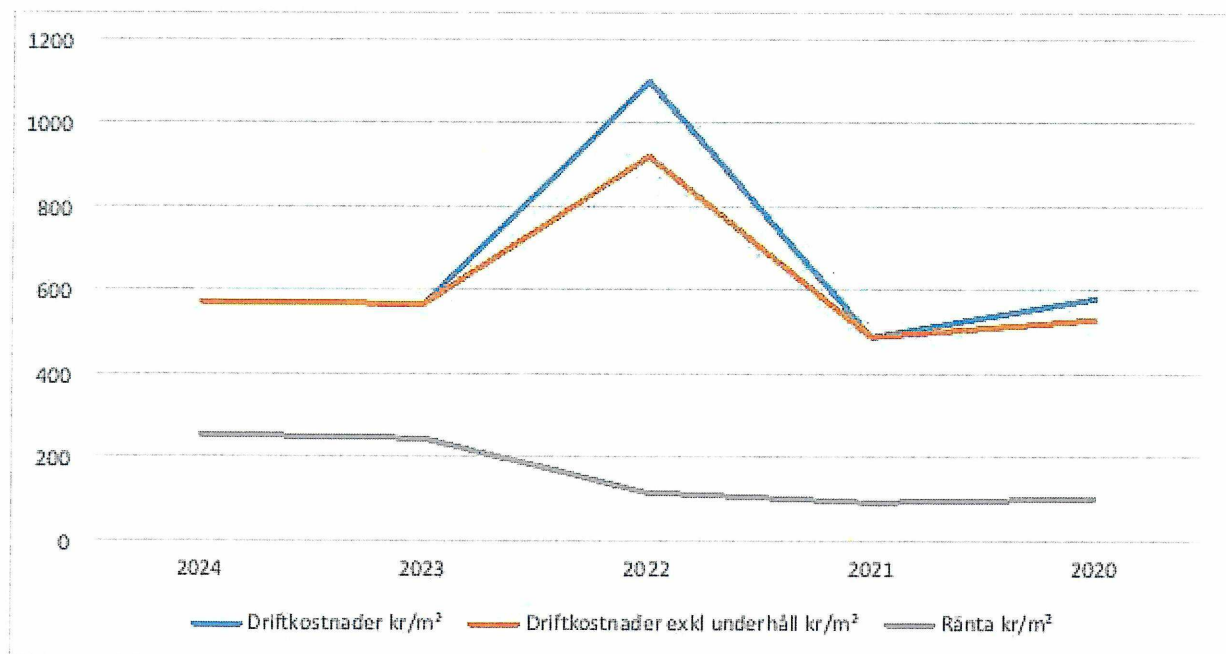
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	919	851	823	848	848
Resultat efter finansiella poster*	-117	-179	-689	3	11
Årets resultat	-117	-179	-689	3	11
Resultat exkl avskrivningar	48	-14	-524	168	176
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-447	-440	-937	-220	-77
Balansomslutning	18 454	18 667	18 900	17 426	17 431
Soliditet %*	66	66	66	63	63
Likviditet %	908	866	934	566	540
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	90	88	83	69
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	952	890	835	814	814
Driftkostnader kr/kvm	568	564	1 099	487	579
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	568	564	919	487	526
Energikostnad kr/kvm*	308	308	280	260	221
Reservering till underhållsfond kr/kvm	-	439	426	400	261
Sparande kr/kvm*	50	-15	-360	173	235
Ränta kr/kvm	253	243	112	91	100
Skuldsättning kr/kvm*	6 143	6 221	6 299	6 382	6 460
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 477	6 857	6 944	7 034	7 120
Räntekänslighet %*	7,1	7,7	8,3	8,6	8,8

* obligatoriska nyckeltal



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.

Kommentar gällande årets förlust

Föreningen går med förlust på grund av ökade kostnader, bland annat ökade förvaltningskostnader.

Föreningen kommer se över leverantörspriserna samt är öppna för att ta lån ifall det behövs för att klara av kostnader.

Föreningen är även öppnade för ökad årsavgift för att öka intäkterna. Ökade kostnader är dock den bidragande faktorn till årets förlust.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 960 278	1 434 515	2 354 307	-4 197 749	-178 995
Disposition enl. årsstämmobeslut				-178 995	178 995
Reservering underhållsfond			495 000	-495 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					-116 515
Vid årets slut	12 960 278	1 434 515	2 849 307	-4 871 744	-116 515

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 376 744
Årets resultat	-116 515
Årets fondreservering enligt stadgarna	-495 000
Summa	-5 091 847

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 091 847**

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	919 177	857 646
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	11 336
Summa rörelseintäkter		919 417	868 982
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-551 251	-547 395
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 864	-109 114
Personalkostnader	Not 6	-35 221	-32 290
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-164 627	-164 627
Summa rörelsekostnader		-893 963	-853 426
Rörelseresultat		25 454	15 556
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	103 793	41 557
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-245 762	-236 108
Summa finansiella poster		-141 969	-194 551
Resultat efter finansiella poster		-116 515	-178 995
Årets resultat		-116 515	-178 995

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	15 594 414	15 759 041
Summa materiella anläggningstillgångar		15 594 414	15 759 041
Summa anläggningstillgångar		15 594 414	15 759 041
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	60
Övriga fordringar	Not 11	10 018	10 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	49 896	58 046
Summa kortfristiga fordringar		59 974	68 269
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 799 571	2 839 623
Summa kassa och bank		2 799 571	2 839 623
Summa omsättningstillgångar		2 859 545	2 907 892
Summa tillgångar		18 453 959	18 666 933

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 394 793	14 394 793
Fond för yttre underhåll		2 849 307	2 354 307
Summa bundet eget kapital		17 244 100	16 749 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 871 744	-4 197 749
Årets resultat		-116 515	-178 995
Summa fritt eget kapital		-4 988 259	-4 376 744
Summa eget kapital		12 255 841	12 372 356
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	1 065 000
Summa långfristiga skulder		0	1 065 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 958 805	4 969 581
Leverantörsskulder	Not 15	75 632	90 940
Skatteskulder		1 565	2 370
Övriga skulder	Not 16	15 166	13 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	146 950	153 241
Summa kortfristiga skulder		6 198 118	5 229 577
Summa eget kapital och skulder		18 453 959	18 666 933

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	25 454	15 556
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	164 627	164 627
	190 081	180 183
Erhållen ränta	103 793	41 557
Erlagd ränta	-254 687	-223 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	39 897	-1 439
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	8 295	-19 374
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-11 758	9 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten	35 723	-11 619
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-75 776	-75 776
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-75 776	-75 776
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-40 053	-87 395
Likvida medel vid årets början	2 839 623	2 927 019
Likvida medel vid årets slut	2 799 571	2 839 623

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
Tillkommande utgifter	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

77

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*	838 008	783 156
Hyror, bostäder	64 896	61 631
Hyror, lokaler	21 996	21 996
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-21 996	-15 996
Övriga ersättningar	16 277	6 860
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-1
Summa nettoomsättning	919 177	857 646

*I årsavgiften ingår vatten, värme och el

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Elstöd	0	11 156
Övriga rörelseintäkter	240	180
Summa övriga rörelseintäkter	240	11 336

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	-91 718	-90 481
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-28 130	-27 474
Försäkringspremier	-17 895	-14 945
Kabel- och digital-TV	-11 379	-8 153
Drift och förbrukning, övrigt	0	-4 428
Förbrukningsinventarier	-555	-949
Vatten	-59 792	-61 115
Fastighetsel	-39 519	-42 308
Uppvärmning	-199 385	-195 760
Sophantering och återvinning	-18 588	-18 952
Förvaltningsarvode drift	-84 290	-82 830
Summa driftskostnader	-551 251	-547 395

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-76 906	-63 247
Arvode, yrkesrevisor	-21 750	-16 000
Övriga förvaltningskostnader	-20 038	-6 111
Kreditupplysningar	-463	-531
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 737	-2 541
Kontorsmateriel	-3 368	-1 125
Medlems- och föreningsavgifter	-10 308	-10 132
Bankkostnader	-2 295	-2 012
Övriga externa kostnader	0	-7 415
Summa övriga externa kostnader	-142 864	-109 114

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-28 650	-25 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 345
Sociala kostnader	-6 571	-5 945
Summa personalkostnader	-35 221	-32 290

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-164 627	-164 627
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-164 627	-164 627

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	103 588	41 371
Övriga ränteintäkter	205	186
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	103 793	41 557

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-245 667	-236 108
Räntekostnader till kreditinstitut	-95	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-245 762	-236 108

77

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	10 810 518	10 810 518
Mark	6 705 327	6 705 327
Tillkommande utgifter	21 250	21 250
	17 537 095	17 537 095
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 537 095	17 537 095
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 756 804	-1 592 177
Tillkommande utgifter	-21 250	-21 250
	-1 778 054	-1 613 427
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-164 627	-164 627
	-164 627	-164 627
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 942 681	-1 778 054
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 594 414	15 759 041
Varav		
Byggnader	8 889 087	9 053 714
Mark	6 705 327	6 705 327
Taxeringsvärden		
Bostäder	18 600 000	18 600 000
Lokaler	205 000	205 000
Totalt taxeringsvärde	18 805 000	18 805 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 515 000</i>	<i>11 515 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 290 000</i>	<i>7 290 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	10 018	10 163
Summa övriga fordringar	10 018	10 163

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 019	17 895
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 899	37 298
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 978	2 853
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 896	58 046

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel, SBAB	2 505 502	2 401 914
Transaktionskonto, Swedbank	294 069	437 709
Summa kassa och bank	2 799 571	2 839 623

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	5 958 805	6 034 581
Nästa års lån för omförhandling	-5 958 805	-4 954 581
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-15 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	1 065 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,61%	2025-03-29	1 542 081,00	0,00	16 276,00	1 525 805,00
STADSHYPOTEK	3,66%	2025-04-30	1 506 000,00	0,00	24 000,00	1 482 000,00
STADSHYPOTEK	3,65%	2025-04-30	1 906 500,00	0,00	20 500,00	1 886 000,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2025-09-30	1 080 000,00	0,00	15 000,00	1 065 000,00
Summa			6 034 581,00	0,00	75 776,00	5 958 805,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 75 776 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 958 805 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld -23 835 220 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 1 525 805 kr, 1 482 000 kr, 1 065 000 kr och 1 886 000 kr 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 15 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	74 762	9 255
Ej reskontraförda leverantörsskulder	870	81 685
Summa leverantörsskulder	75 632	90 940

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	15 166	13 445
Summa övriga skulder	15 166	13 445

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	23 398	32 323
Upplupna elkostnader	3 924	3 750
Upplupna vattenavgifter	4 931	5 137
Upplupna värmekostnader	26 582	30 328
Upplupna kostnader för renhållning	1 744	704
Upplupna revisionsarvoden	19 000	16 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	67 371	64 999
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	146 950	153 241

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 20250430
Ort och datum

Benny Danielsson

Benny Danielsson

Johan Nystrom

Johan Nystrom

Frida Axelsson

Frida Axelsson

Andrea Kamis

Andrea Kamis

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 maj 2025

Ernst & Young AB

T. Jorgensen

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Bostadsrättsföreningen Viggen

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Viggen 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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Viggen, org.nr 769614-5759

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Viggen för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Viggen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den 7e maj 2025

Ernst & Young AB



Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor