

Årsredovisning

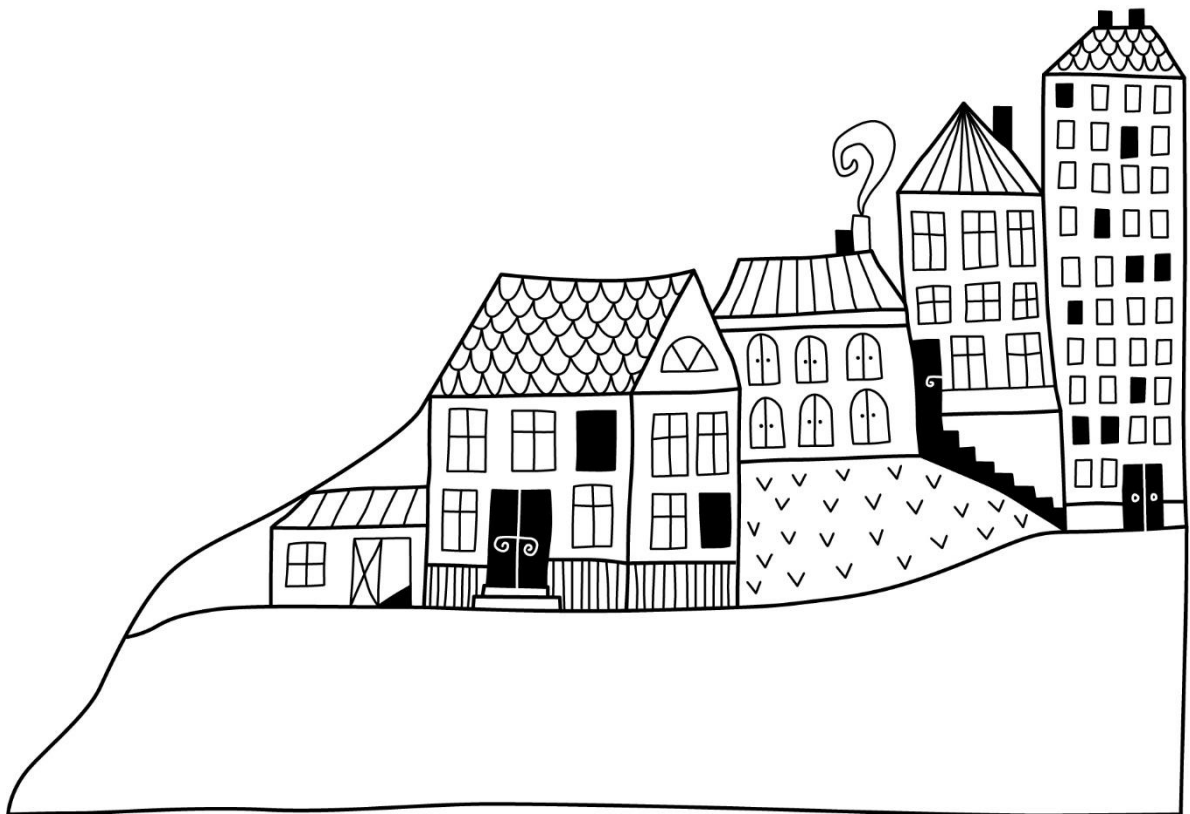
2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Vigen
Org nr: 769614-5759



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Viggen får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 46% till 66%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 1195% till 741%.

I resultatet ingår avskrivningar med 272 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -438 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

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
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	22 200 000 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 82 tkr och planerat underhåll för 529 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Underhållskostnaden kan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 115 tkr per år (118 kr/m²) avseende planerat underhåll. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 115 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genom snittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	283 568
Huskropp utvändigt	169 000
Markytor	76 628

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Fasadputsning	2009
Takreovering	2009
Installationer,fläkt för krypgrund	2014
Huskropp utvändigt , takavvattning och målning	2014
Huskropp utvändigt (plåtarbete)	2015
Installation (reovering värmeväxlare)	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

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	2026
Johan Nyström	Vice ordförande	2026
Andrea Kamis	Ledamot	Avgått under året
Frida Axelsson	Ledamot	2026
Johan Lager	Ledamot	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2026

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. Däremot har föreningen tagit beslut om att ändra redovisningsprincip till K3 från och med 2025-01-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 19 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 20 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 019 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.

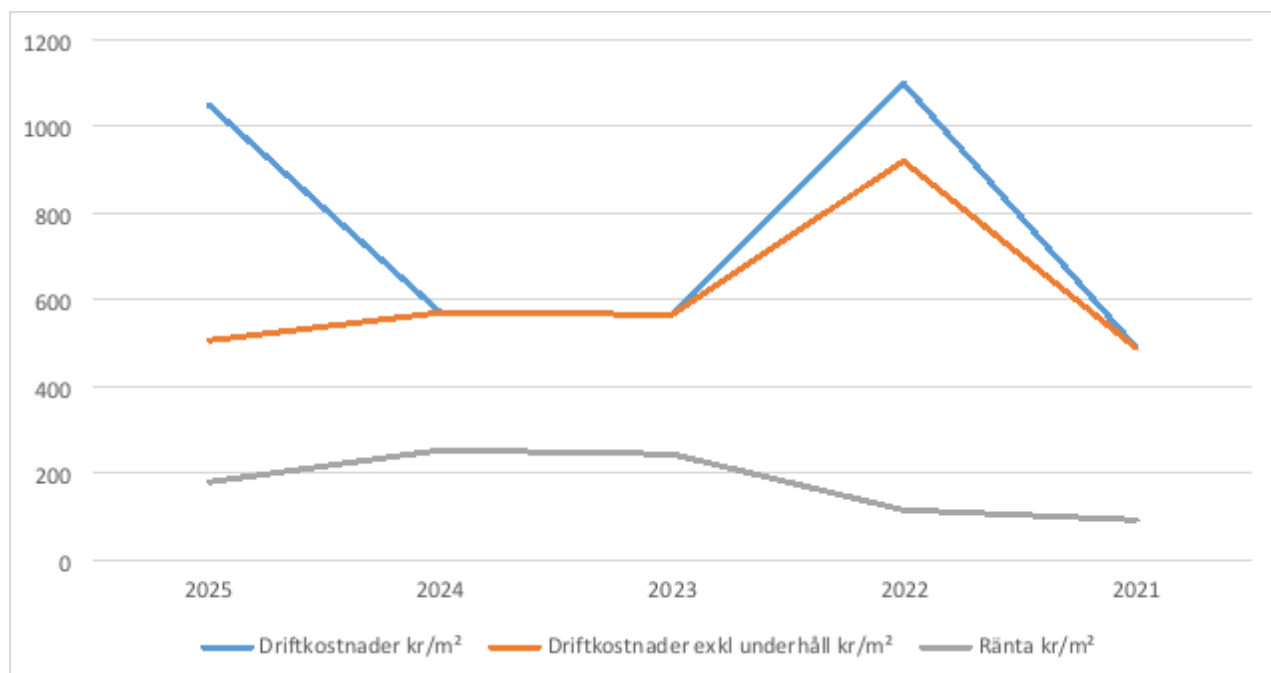
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	981	919	858	837	854
Rörelsens intäkter	981	919	869	838	863
Resultat efter finansiella poster*	-710	-117	-179	-689	3
Årets resultat	-710	-117	-179	-689	3
Resultat exkl avskrivningar	-438	48	-14	-524	168
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-553	-447	-440	-937	-220
Balansomslutning	17 721	18 454	18 667	18 900	17 426
Årets kassaflöde	-515	-40	-87	1 649	125
Soliditet %*	65	66	66	66	63
Likviditet %	66	46	56	56	39
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	91	90	88	83
Avgifts- hyresbortfall %	2,2	2,4	1,9	4,5	1,9
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 019	952	890	835	814
Driftkostnader kr/kvm	1 049	568	564	1 099	487
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	504	568	564	919	487
Energikostnad kr/kvm*	341	308	308	280	260
Underhållsfond kr/kvm	2 510	2 937	2 427	1 988	1 743
Reservering till underhållsfond kr/kvm	119	510	439	426	400
Sparande kr/kvm*	94	50	-15	-360	173
Ränta kr/kvm	176	253	243	112	91
Skuldsättning kr/kvm*	6 069	6 143	6 221	6 299	6 382
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 690	6 771	6 857	6 944	7 034
Räntekänslighet %*	6,6	7,1	7,7	8,3	8,6

* 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.

Upplösning vid förlust

Föreningen går med förlust i huvudsak på grund av årets utförda underhåll. Underhållet bedöms dock vara nödvändigt för att säkerställa fastighetens långsiktiga värde och funktion, och kostnaderna förväntas bidra till minskat framtida underhållsbehov. Avskrivningarna påverkar resultatet men inte likviditeten, som fortsatt bedöms vara tillfredsställande. För år 2026 gjordes en avgiftshöjning om 10% för att möta ökade kostnader.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 960 278	1 434 515	2 849 307	-4 871 744	-116 515
Disposition enl. årsstämmobeslut				-116 515	116 515
Reservering underhållsfond			115 000	-115 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-529 196	529 196	
Årets resultat					-710 414
Vid årets slut	12 960 278	1 434 515	2 435 111	-4 574 063	-710 414

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 989 103
Årets resultat	-710 414
Årets fondreservering enligt stadgarna	-115 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	529 196
Summa	-5 285 321

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 285 321**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	980 534	919 177
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	240
Summa rörelseintäkter		980 654	919 417
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 017 704	-551 251
Övriga externa kostnader	Not 5	-238 403	-142 864
Personalkostnader	Not 6	-36 142	-35 221
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-271 991	-164 627
Summa rörelsekostnader		-1 564 240	-893 963
Rörelseresultat		-583 586	25 454
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	44 860	103 793
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-171 688	-245 762
Summa finansiella poster		-126 828	-141 969
Resultat efter finansiella poster		-710 414	-116 515
Årets resultat		-710 414	-116 515

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	15 322 423	15 594 414
Summa materiella anläggningstillgångar		15 322 423	15 594 414
Summa anläggningstillgångar		15 322 423	15 594 414
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	60	60
Övriga fordringar	Not 12	10 994	10 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	102 567	49 896
Summa kortfristiga fordringar		113 621	59 974
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 011 718	0
Summa kortfristiga placeringar		2 011 718	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	272 800	2 799 571
Summa kassa och bank		272 800	2 799 571
Summa omsättningstillgångar		2 398 138	2 859 545
Summa tillgångar		17 720 561	18 453 959

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 394 793	14 394 793
Fond för yttre underhåll		2 435 112	2 849 307
Summa bundet eget kapital		16 829 905	17 244 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 574 908	-4 871 744
Årets resultat		-709 570	-116 515
Summa fritt eget kapital		-5 284 478	-4 988 259
Summa eget kapital		11 545 427	12 255 841
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 549 098	0
Summa långfristiga skulder		2 549 098	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 338 000	5 958 805
Leverantörsskulder	Not 17	98 122	75 632
Skatteskulder	Not 18	3 019	1 565
Övriga skulder	Not 19	0	15 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	186 895	146 950
Summa kortfristiga skulder		3 626 036	6 198 118
Summa eget kapital och skulder		17 720 561	18 453 959

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-583 586	25 454
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	271 991	164 627
	-311 595	190 081
Erhållen ränta	11 868	103 793
Erlagd ränta	-162 501	-254 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-462 229	39 187
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-20 654	8 295
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	39 536	-11 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-443 346	35 723
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-71 707	-75 776
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-71 707	-75 776
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-515 053	-40 053
Likvida medel vid årets början	2 799 571	2 839 623
Likvida medel vid årets slut	2 284 517	2 799 571

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommit genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Övergången till K3 har föranlett ändrade redovisningsprinciper. Detta har påverkat posten Byggnader och mark med övergång till komponentavskrivning. Jämförelseåret har inte omräknats enligt K3 med hänvisning till 3 kap 5 § ÅRL avseende mindre företag. I övrigt har övergången till K3 inte föranlett någon bristande jämförbarhet mot tidigare redovisningsprinciper.

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, stomme	Linjär	120
Byggnader, stamledning värme	Linjär	60
Byggnader, stamledning VA	Linjär	45
Byggnader, fasad	Linjär	40
Byggnader, fönster	Linjär	50
Byggnader, tak	Linjär	50
Byggnader, balkonger	Linjär	45
Byggnader, ventilation	Linjär	18
Byggnader, entrépartier	Linjär	50
Byggnader, inre ytskikt	Linjär	30
Byggnader, tvättstuga	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	896 664	838 008
Hyror, bostäder	68 244	64 896
Hyror, lokaler	21 996	21 996
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-21 996	-21 996
Övriga ersättningar	15 631	16 277
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-4
Summa nettoomsättning	980 534	919 177

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	120	240
Summa övriga rörelseintäkter	120	240

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Underhåll	-529 196	0
Reparationer	-82 422	-91 718
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-29 584	-28 130
Försäkringspremier	-20 019	-17 895
Kabel- och digital-TV	-11 720	-11 379
Snö- och halkbekämpning	-941	0
Förbrukningsinventarier	-1 798	-555
Vatten	-68 804	-59 792
Fastighetsel	-45 673	-39 519
Uppvärmning	-216 288	-199 385
Sophantering och återvinning	-11 260	-18 588
Förvaltningsarvode drift	0	-84 290
Summa driftskostnader	-1 017 704	-551 251

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-147 131	-76 906
Arvode, yrkesrevisorer	-31 000	-21 750
Övriga förvaltningskostnader	-29 927	-20 038
Kreditupplysningar	-1 500	-463
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 938	-7 737
Representation	-623	0
Kontorsmateriel	-6 115	-3 368
Medlems- och föreningsavgifter	0	-10 308
Bankkostnader	-3 457	-2 295
Övriga externa kostnader	-10 713	0
Summa övriga externa kostnader	-238 403	-142 864

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-29 400	-28 650
Sociala kostnader	-6 742	-6 571
Summa personalkostnader	-36 142	-35 221

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

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-271 991	-164 627
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-271 991	-164 627

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	30 082	103 588
Ränteintäkter från likviditetsplacering	14 628	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	24	0
Övriga ränteintäkter	126	205
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	44 860	103 793

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-170 922	-245 667
Räntekostnader till kreditinstitut	-640	-95
Övriga finansiella kostnader	-127	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-171 688	-245 762

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
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	-1 921 431	-1 756 804
Tillkommande utgifter	-21 250	-21 250
	-1 942 681	-1 778 054

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-271 991	-164 627
	-271 991	-164 627

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 214 671	-1 942 681
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	15 322 423	15 594 414
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	8 617 096	8 889 087
Mark	6 705 327	6 705 327

Taxeringsvärden

Bostäder	22 000 000	18 600 000
Lokaler	200 000	205 000

Totalt taxeringsvärde

	22 200 000	18 805 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	13 916 000	11 515 000
--	------------	------------

varav mark

	8 284 000	7 290 000
--	-----------	-----------

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	60
Not 12 Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 994	10 018
Summa övriga fordringar	10 994	10 018
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	32 992	0
Förutbetalda försäkringspremier	24 512	20 019
Förutbetalt förvaltningsarvode	41 155	26 899
Förutbetald renhållning	965	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 942	2 978
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 567	49 896
Not 14 Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placeringar	2 011 718	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	2 011 718	0
Not 15 Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	5 502	2 505 502
Transaktionskonto	267 298	294 069
Summa kassa och bank	272 800	2 799 571
Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	5 887 098	5 958 805
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 323 000	-5 958 805
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-35 500	-
Långfristig skuld vid årets slut	2 528 598	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2025-12-29	1 525 805,00	-1 513 598,00	12 207,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,62%	2026-01-30	1 482 000,00	-1 458 000,00	24 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,62%	2026-04-30	1 886 000,00	0,00	20 500,00	1 865 500,00
STADSHYPOTEK	2,61%	2026-10-30	0,00	1 458 000,00	0,00	1 458 000,00
STADSHYPOTEK	2,74%	2027-09-30	0,00	1 513 598,00	0,00	1 513 598,00
STADSHYPOTEK	2,94%	2028-09-30	1 065 000,00	0,00	15 000,00	1 050 000,00
Summa			5 958 805,00	0,00	71 707,00	5 887 098,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 71 707 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristig skulden förfaller 5 887 098 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 1 865 500 kr och 1 458 000 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 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	54 476	74 762
Ej reskontraförda leverantörsskulder	43 646	870
Summa leverantörsskulder	98 122	75 632

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	3 019	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	28 130
Debiterad preliminärskatt	0	-26 565
Summa skatteskulder	3 019	1 565

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	15 166
Summa övriga skulder	0	15 166

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	32 585	23 398
Upplupna elkostnader	4 010	3 924
Upplupna vattenavgifter	6 310	4 931
Upplupna värmekostnader	29 133	26 582
Upplupna kostnader för renhållning	1 486	1 744
Upplupna revisionsarvoden	25 000	19 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	88 371	67 371
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	186 895	146 950

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Benny Danielsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Johan Nyström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Johan Lager,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Frida Axelsson,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

BRF 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