

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Viggby Kulle 2

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan erhållen faktura eller skickad betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Viggby kulle 2, med säte i Täby, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-10-18.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Handlaren 1 i Täby kommun år 2005. Föreningens fastighet består av 8 flerbostadshus i två våningar med totalt 24 bostadsrätter. Den totala boytan är 1 604 kvm. Föreningen disponerar 32 parkeringsplatser, varav 10 finns i carport.

Lägenhetsfördelning:

- 12 st 2 rum och kök
- 8 st 3 rum och kök
- 4 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen erlägger full kommunal fastighetsavgift. 2024 uppgick beloppet till 1 630 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet uppgår till 49 000 000 kr, varav byggnadsvärde är 33 000 000 kr och markvärde 16 000 000 kr. Värdeår är 2005.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomiskt förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel

Markskötsel och vinterunderhåll har ombesörjts av Bokdals Trädgårdsanläggning. Övrig skötsel görs av föreningens medlemmar.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2005-04-11.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 860 kr/kvm boyta år 2024.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 30 kr per kvm bostadsyta. Fr o m 2016 baseras avsättningen på den underhållsplan som upprättades i slutet på 2016. För 2024 blir avsättningen 400 000 kr.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-30 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Björn Johannessen Magnus Johnsson Niklas Dal Emil Söderman Katarina Andersson	Ordförande
Suppleanter	Niklas Isaksson Daniel Ljungberg	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda möten inklusive konstituerande möte. För styrelsens ledamöter finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

Dick Ohlsson D W Redovisning AB	Ordinarie
Simon Dahlqvist D W Redovisning AB	Suppleant

Valberedning

Camilla Dahlin
Charlotta Stenqvist

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Avgiften höjdes med 20% från och med februari 2024.
- Lån hos Stadshypotek med referensnummer 02-264453-744245 förnyades från och med 1:a september 2024.
- Lån hos Stadshypotek med referensnummer 02-264453-744246 förnyades från och med 1:a september 2024.
- Styrelsen beslöt på ordinarie möte 21/11 att höja avgiften med ytterligare 5% från och med januari 2025.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 31 medlemmar.
Ingen godkänd andrahandsuthyrning har skett under året.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 539	1 294	1 287	1 265	1 259
Resultat efter finansiella poster	111	-18	-41	121	253
Soliditet (%)	63,00	62,04	61,44	60,72	60,13
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	860	743	739	731	716
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 562	9 905	10 248	10 591	10 809
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 562	9 905	10 248	10 591	10 809
Sparande per kvm (kr/kvm)	312	224	265	340	392
Räntekänslighet (%)	11,11	13,34	13,86	14,48	15,09
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	94	93	94	73	54
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,47	90,06	90,50	92,00	91,26

Fr.o.m ÅR 2023 är det 7 st nya nyckeltal som är obligatoriska i Årsredovisningen enligt BFN 2023:1.
För att kunna jämföra över år är tidigare år omräknade.
(K2-föreningar har fortsatt krav på nyckeltalen; Nettoomsättning, Resultat efter finansiella poster och Soliditet)

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 930 000	1 518 746	-2 845 044	-17 743	26 585 959
Disposition av föregående års resultat:			-17 743	17 743	0
Avsättning yttre fond		400 000	-400 000		0
Årets resultat				110 901	110 901
Belopp vid årets utgång	27 930 000	1 918 746	-3 262 787	110 901	26 696 860

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 262 788
årets vinst	110 901
	-3 151 887

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	400 000
i ny räkning överföres	-3 551 887
	-3 151 887

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 538 517	1 294 160
Övriga rörelseintäkter		4 054	41 409
Summa rörelseintäkter		1 542 571	1 335 569
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-440 448	-528 315
Övriga externa kostnader	4	-176 489	-124 651
Personalkostnader	5	-45 997	-52 568
Avskrivningar		-390 098	-390 098
Summa rörelsekostnader		-1 053 032	-1 095 633
Rörelseresultat		489 539	239 936
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 077	19 333
Räntekostnader och liknande resultatposter		-398 715	-277 012
Summa finansiella poster		-378 638	-257 679
Resultat efter finansiella poster		110 901	-17 743
Årets resultat		110 901	-17 743

Balansräkning	Not 1	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	41 057 819	41 416 557
Inventarier, verktyg och installationer	7	59 161	90 521
Summa materiella anläggningstillgångar		41 116 980	41 507 078
Summa anläggningstillgångar		41 116 980	41 507 078
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-132	949
Övriga fordringar	8	904 434	511 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	86 468	85 334
Summa kortfristiga fordringar		990 770	597 640
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		266 641	750 829
Summa kassa och bank		266 641	750 829
Summa omsättningstillgångar		1 257 411	1 348 469
SUMMA TILLGÅNGAR		42 374 391	42 855 547

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		27 930 000	27 930 000
Fond för yttre underhåll		1 918 746	1 518 746
Summa bundet eget kapital		29 848 746	29 448 746

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-3 262 788	-2 845 044
Årets resultat		110 901	-17 743
Summa fritt eget kapital		-3 151 887	-2 862 788
Summa eget kapital		26 696 859	26 585 958

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	15 037 530	6 837 530
Summa långfristiga skulder		15 037 530	6 837 530

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	300 000	9 050 000
Leverantörsskulder		40 748	57 025
Skatteskulder		77 255	74 592
Övriga skulder		925	354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	221 074	250 088
Summa kortfristiga skulder		640 002	9 432 059

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

42 374 391

42 855 547

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	110 901	-17 743
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	390 098	390 098
Förändring skatteskuld/fordran	22 199	-10 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	523 198	361 582

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	1 081	7 549
Förändring av kortfristiga fordringar	34 097	-30 981
Förändring av leverantörsskulder	-16 277	31 787
Förändring av kortfristiga skulder	-28 443	90 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten	513 655	460 497

Investeringsverksamheten

Ny investering	0	28 100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	28 100

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-550 000	-550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-550 000	-550 000

Årets kassaflöde

-36 345 **-61 403**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 176 832	1 238 234
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 140 487	1 176 832

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Bredbandinstallation	10 år
Installation laddplatser	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 376 491	1 163 260
P-plats och garage	123 650	121 900
Övriga intäkter	38 376	9 000
	1 538 517	1 294 160

I årsavgiften ingår kallvatten, bredband och TV.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Trädgårdsskötsel	0	74 421
Kostnader i samband med städdagar	0	820
Snöröjning/sandning	110 561	140 467
Serviceavtal	588	0
Övrigt serviceavtal	0	470
Reparationer	5 375	0
El	62 507	65 369
Vatten och avlopp	88 096	76 366
Avfallshantering	42 836	36 047
Försäkringskostnader	55 362	51 918
Kabel-tv	29 952	29 952
Bredband	44 475	44 352
Förbrukningsmaterial	696	8 133
	440 448	528 315

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsavgift	39 119	38 136
Hemsida	5 253	3 339
Porto	0	150
Kundförluster	35 113	0
Föreningsgemensamma kostnader	0	1 575
Revisionsarvode	12 500	12 500
Ekonomisk förvaltning	82 105	64 548
Bankkostnader	1 550	1 550
Övriga poster	849	2 853
	176 489	124 651

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	35 000	40 000
Sociala avgifter	10 997	12 568
	45 997	52 568

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 920 000	33 920 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 920 000	33 920 000
Ingående avskrivningar	-4 503 443	-4 144 705
Årets avskrivningar	-358 738	-358 738
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 862 181	-4 503 443
Redovisat värde mark	12 000 000	12 000 000
Utgående värde mark	12 000 000	12 000 000
Utgående redovisat värde	41 057 819	41 416 557
Taxeringsvärden byggnader	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärden mark	16 000 000	16 000 000
	49 000 000	49 000 000

Not 7 Installation bredband

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	239 621	267 721
Erhållet statligt bidrag	0	-28 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	239 621	239 621
Ingående avskrivningar	-149 100	-117 740
Årets avskrivningar	-31 360	-31 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-180 460	-149 100
Utgående redovisat värde	59 161	90 521

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	30 588	50 124
Momsfordran	0	117
Kortfristiga fordringar	0	35 113
Avräkningskonto förvaltare	873 846	426 003
	904 434	511 357

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	52 598	50 581
Ekonomisk förvaltning	15 603	16 686
TV / Bredband	12 434	12 384
Trädgård	5 833	5 683
	86 468	85 334

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,73	2025-10-30	250 000	250 000
Stadshypotek	3,43	2027-12-30	2 290 000	2 290 000
Stadshypotek	3,99	2026-10-30	4 297 530	4 347 530
Stadshypotek	0,83	2024-09-01	0	4 350 000
Stadshypotek	0,83	2024-09-01	0	4 650 000
Stadshypotek	3,10	2029-09-01	4 200 000	0
Stadshypotek	2,99	2028-09-01	4 300 000	0
			15 337 530	15 887 530
Kortfristig del av långfristig skuld			300 000	9 050 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld: 300 000 kr

I beloppet ingår med kommande amortering om 50 000 kr.

Lån som förfaller inom ett år: 250 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	67 611	36 117
Upplupna styrelsearvoden	40 000	40 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	12 571	12 571
Förutbetalda avgifter och hyror	94 879	103 886
Fastighetsel	5 903	7 223
Avfallskostnader	110	0
Snöröjning	0	33 103
Trädgård	0	17 188
	221 074	250 088

Not 12 Ställda säkerheter

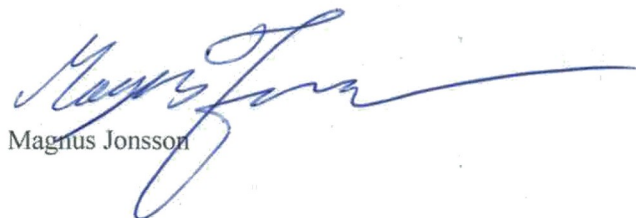
	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 090 000	18 090 000
	18 090 000	18 090 000

Täby, 11/5 2025

~~Den dag som framgår av min elektroniska underskrift~~



Björn Johannessen
Ordförande



Magnus Jonsson



Niklas Dal

Emil Söderman



Katarina Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift



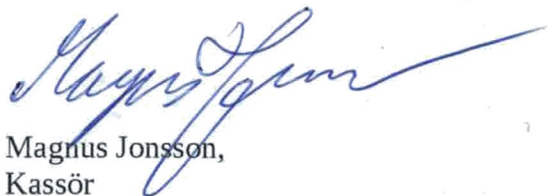
Dick Ohlsson
Revisor
D W Redovisning AB

Anteckning till årsredovisning, 2025-05-11

På grund av tekniska problem med avsedd elektronisk underskrift har årsredovisningen istället signerats fysiskt, i pappersform.



Björn Johannessen,
Ordförande



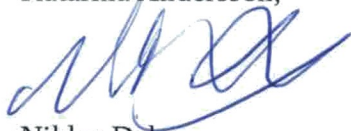
Magnus Jonsson,
Kassör



Emil Söderman,



Katarina Andersson,



Niklas Dal,