

Årsredovisning 2022

Brf Viggbyholm Kotten

769615-7184



Simpleko

4

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VIGGBYHOLM KOTTEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

| INNEHÅLL: | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 10 |
| Balansräkning | 11 |
| Kassaflödesanalys | 13 |
| Noter | 14 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

4

RS
Glu
SE

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.

u

ME

TS

JS

PS

GL

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

Föreningen registrerades 2006-12-14 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-12-02. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2021-08-10. Styrelsen har sitt säte i Stockholms Län, Täby kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Viggbyholm 44:1 i Täby kommun som förvärvades 2009-12-28 från Akelius Täbyhus AB. 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. Fastigheten byggdes 1949 och har värdeår 1949.

Den totala byggnadsytan uppgår till 10 687 kvm, varav 10 018 kvm utgör lägenhetsyta och 669 kvm lokalyta. 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 |

2022-12-31 är 140 av dessa lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 23 med hyresrätt.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

4

MZ BS
DB PS

Styrelsens sammansättning

| | |
|------------------|-----------------|
| Per Olav Sandnes | Ordförande |
| Annette Sjöström | Styrelseledamot |
| Göran Kvist | Styrelseledamot |
| Jesper Stråhle* | Styrelseledamot |
| Nils-Erik Edfors | Styrelseledamot |
| Peter Wahlberg** | Styrelseledamot |
| Thomas Sundvall | Styrelseledamot |
| Karolina Björn | Suppleant |
| Jenny Ulvhag | Suppleant |
| Annica Sundel | Suppleant |

*Styrelsemedlemmen avgick ur styrelsen 2022-12-31.

** Styrelsemedlemmen avgick ur styrelsen 2022-10-27

Valberedning

Nina Hermansson och Inger Portström.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Mats Lehtipalo Godkänd revisor Adeco Revisorer KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Utförda historiska underhåll

| | |
|------|--|
| 2011 | Stambyte |
| 2011 | Montage av säkerhetsdörrar |
| 2011 | Takreovering etapp 1 |
| 2014 | Takreovering etapp 2 |
| 2015 | Stambyte gamla sjukgymnasten (Järnvägsallén 1) |
| 2015 | Byte stigventiler |
| 2016 | Installation av avgasare |

14

MEE JS Gh
D PS

- 2016 Utemiljö, ny entrétrappa, pergola
- 2017 Bortmontering vattenberedare och oljetank
- 2017 Asfaltering
- 2017 Nya källardörrar
- 2017 Ventilbyte
- 2017 Stam-elsbyte, samt övriga elinstallationer
- 2019 Målning av källarplan utanför tvättstugan, iordningställande av källarlokalerna och renovering av bastu
- 2020 Genomgång belysning innergård
- 2020 Sopsortering
- 2022 Dränering och byte av dagvattenledningar

Planerade underhåll

- | År | Planerad åtgärd |
|-------|---|
| 2023- | Fönsteråtgärder |
| 2023- | Återställning grönytor och övrig växtlighet |

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.

Avtal med leverantörer

- | | |
|---|-------------------------|
| Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel | Driftia Förvaltning AB |
| Ekonomisk förvaltning | Simpleko AB |
| Städ trapphus och källarutrymmen | SunBright SuperClean AB |

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är i dagsläget medlemmar i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen genomfört underhåll, ny dränering och nya dagvatteninstallationer gjorts runt alla husen i föreningen. Förberedelser för fönsteråtgärder har fortsatt under året, styrelsen har träffat olika entreprenörer och begärt in offerter.

En av de nybyggda lägenheterna har byggts om för att komma tillrätta med fuktproblem. Vidare har avloppsstammar reparerats på Viggbyholmsvägen och på Södervägen.

Ett lån har lagts om till lägre ränta. Avgifterna har behållits oförändrade.

M

MEE
BS
Gh
B
PS

Under året har allt styrelsearbete samlats i en ny digital styrelseportal. Som en del i Brf Viggbyholm Kottens systematiska brandskyddsarbete har styrelsen delat ut brandvarnare till alla boende.

Föreningens resultat för 2022 är en förlust, jämfört med resultat för 2021 är detta en försämring. Anledningen till förändring beror på höjda driftskostnader, i synnerhet underhållskostnader.

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

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärme och den har under året minskat något, trots stigande priser för fjärrvärme. Däremot har elkostnaden ökat under 2022 på grund av högre elpriser. Räntekostnaden som är en annan stor kostnadspost har under år 2022 minskat.

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

Förändringar i avtal

Under året har föreningen bytt ekonomisk förvaltare till Simpleko AB. TV- och bredbandsleverantör har bytts till Tele2. Föreningen har bytt försäkringsbolag till Trygg-Hansa för vår fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 195 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 30. Vid räkenskapsårets slut fanns det 185 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelser och en upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 313 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 525 kr.

4

ME BS
JR PS

Flerårsöversikt

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 7 919 732 | 7 913 527 | 7 849 456 | 7 841 802 |
| Resultat efter fin. poster | -10 146 994 | 594 337 | -1 309 416 | -331 680 |
| Soliditet, % | 61 | 63 | 63 | 63 |
| Taxeringsvärde | 206 375 000 | 182 606 000 | 182 606 000 | 182 606 000 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 670 | 670 | 666 | 670 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 7 641 | 9 065 | 9 087 | 9 219 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 0,49 | 0,82 | 1,06 | 1,81 |
| Belåningsgrad, % | 39,71 | 39,50 | 39,30 | 39,10 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

| | 2021-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Insatser | 131 813 978 | - | 855 133 | 132 669 111 |
| Upplåtelseavgifter | 24 808 185 | - | 1 594 867 | 26 403 052 |
| Fond, yttre underhåll | 10 155 569 | - | 3 429 900 | 13 585 469 |
| Balanserat resultat | -33 437 344 | 594 337 | -3 429 900 | -36 272 907 |
| Årets resultat | 594 337 | -594 337 | -10 146 994 | -10 146 994 |
| Eget kapital | 133 934 725 | 0 | -7 696 994 | 126 237 730 |

M

*NTE AS Gke
B PS*

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -36 272 907 |
| Årets resultat | -10 146 994 |
| Totalt | <u>-46 419 902</u> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|---------------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 3 429 900 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -11 209 898 |
| Balanseras i ny räkning | -38 639 904 |
| | <u><u>-46 419 902</u></u> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

u

NEE BS GPK
BR PS

Resultaträkning

| | Not | 2022-01-01 - 2022-12-31 | 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 7 919 731 | 7 913 527 |
| Rörelseintäkter | | 120 698 | 1 500 |
| Summa rörelseintäkter | | 8 040 429 | 7 915 027 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3-6 | -15 672 544 | -4 630 488 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -382 403 | -246 744 |
| Personalkostnader | 8 | -254 812 | -251 366 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 575 665 | -1 603 782 |
| Summa rörelsekostnader | | -17 885 424 | -6 732 380 |
| RÖRELSERESULTAT | | -9 844 995 | 1 182 648 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 76 754 | 47 655 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -378 753 | -635 967 |
| Summa finansiella poster | | -301 999 | -588 312 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -10 146 994 | 594 336 |
| ÅRETS RESULTAT | | -10 146 994 | 594 336 |

u

NEE JS Gk
B PS

Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Maskiner och inventarier | 11 | 150 912 | 172 766 |
| Byggnad och mark | 10 | 194 156 468 | 195 710 279 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 194 307 380 | 195 883 045 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 194 307 380 | 195 883 045 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 86 436 | 32 370 |
| Övriga fordringar | 12 | 201 548 | 230 178 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 317 586 | 9 280 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 605 570 | 271 828 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 10 489 712 | 16 133 089 |
| Summa kassa och bank | | 10 489 712 | 16 133 089 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 11 095 282 | 16 404 917 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 205 402 662 | 212 287 962 |

M

P
MCE
BS
93
GK

Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 159 072 163 | 156 622 163 |
| Fond för yttre underhåll | | 13 585 469 | 10 155 569 |
| Summa bundet eget kapital | | 172 657 632 | 166 777 732 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -36 272 907 | -33 437 344 |
| Årets resultat | | -10 146 994 | 594 337 |
| Summa fritt eget kapital | | -46 419 902 | -32 843 007 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 126 237 730 | 133 934 725 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 31 600 000 | 61 921 796 |
| Summa långfristiga skulder | | 31 600 000 | 61 921 796 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 45 502 073 | 15 385 915 |
| Leverantörsskulder | | 1 159 768 | 360 928 |
| Skatteskulder | | 11 643 | 19 618 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 891 448 | 664 981 |
| Summa kortfristiga skulder | | 47 564 932 | 16 431 442 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 205 402 662 | 212 287 962 |

M

ME B Gk
B P

Kassaflödesanalys

| | 2022-01-01 - 2022-12-31 | 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Likvida medel vid årets början | 16 133 089 | 14 295 710 |
| Resultat efter finansiella poster | -10 146 994 | 594 336 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Utrangering anläggningstillgång | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | 1 575 665 | 1 603 782 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 0 |
| Nedskrivningar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -8 571 329 | 2 198 118 |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -333 742 | 482 334 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 1 017 333 | -653 110 |
| Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital | -7 887 739 | 2 027 342 |
| Investeringar | | |
| Finansiella placeringar | 0 | 0 |
| Årets investeringar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från investeringar | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Eget bundet kapital | 2 450 000 | 0 |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar | 0 | 0 |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder | -205 638 | -189 963 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 2 244 362 | -189 963 |
| Årets kassaflöde | -5 643 377 | 1 837 379 |
| Likvida medel vid årets slut | 10 489 712 | 16 133 089 |

m

NEE

B

*KS Gk
PS*

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.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

M

ME AS Gk
R PS

| Not 2, Rörelseintäkter | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| Försäkringsersättning | 113 585 | 0 |
| Hysesintäkter, bostäder | 1 833 396 | 1 882 922 |
| Hysesintäkter, förråd | 99 762 | 113 812 |
| Hysesintäkter, garage | 109 921 | 115 293 |
| Hysesintäkter, lokaler | 68 304 | 56 718 |
| Pantsättnings- och överlåtelseavgifter samt avgift andrahandsuthyrning | 65 033 | 28 524 |
| Årsavgifter, bostäder | 5 732 311 | 5 716 128 |
| Övriga intäkter | 18 117 | 1 630 |
| Summa | 8 040 429 | 7 915 027 |

| Not 3, Fastighetsskötsel | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service | 18 563 | 3 750 |
| Fastighetsskötsel | 216 840 | 277 852 |
| Snöröjning/sandning | 149 885 | 283 701 |
| Städning | 214 693 | 204 750 |
| Teknisk förvaltning | 16 370 | 43 831 |
| Yttre skötsel | 241 363 | 142 774 |
| Summa | 857 713 | 956 659 |

| Not 4, Reparationer | 2022 | 2021 |
|----------------------------|-------------------|----------------|
| Löpande reparationer | 387 075 | 377 645 |
| Underhåll | 11 209 898 | 20 973 |
| Summa | 11 596 973 | 398 618 |

| Not 5, Taxebundna kostnader | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 250 588 | 168 102 |
| Sophämtning | 454 465 | 358 172 |
| Uppvärmning | 1 321 271 | 1 366 391 |
| Vatten | 340 226 | 362 633 |
| Summa | 2 366 550 | 2 255 298 |

4

MCE

BS

GK

PS

B

| Not 6, Övriga driftskostnader | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|----------------|------------------|
| Fastighetsförsäkringar | 176 388 | 210 161 |
| Fastighetsskatt | 251 561 | 263 657 |
| Kabel-TV | 424 139 | 544 596 |
| Övrigt | -780 | 1 500 |
| Summa | 851 308 | 1 019 914 |

| Not 7, Övriga externa kostnader | 2022 | 2021 |
|--|----------------|----------------|
| Bankkostnader | 5 569 | 5 175 |
| Ekonomisk förvaltning | 147 209 | 150 192 |
| Förbrukningsmaterial | 14 884 | 0 |
| Försäljningskostnader | 37 890 | 0 |
| IT-kostnader | 38 691 | 6 730 |
| Inkassokostnader | 0 | 60 |
| Konsultkostnader | 8 658 | 5 600 |
| Medlemsavgifter | 9 280 | 9 190 |
| Revisionsarvoden | 41 250 | 41 080 |
| Övriga förvaltningskostnader | 78 973 | 28 716 |
| Summa | 382 403 | 246 744 |

| Not 8, Personalkostnader | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Sociala avgifter | 55 012 | 51 366 |
| Styrelsearvoden | 199 800 | 200 000 |
| Summa | 254 812 | 251 366 |

| Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter | 2022 | 2021 |
|--|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 377 075 | 635 967 |
| Övriga räntekostnader | 1 678 | 0 |
| Summa | 378 753 | 635 967 |

m

MEE *BS* *GR*
76
B

| Not 10, Byggnad och mark | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 208 598 537 | 208 598 537 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>208 598 537</u> | <u>208 598 537</u> |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -12 888 258 | -11 306 333 |
| Årets avskrivning | -1 553 811 | -1 581 925 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | <u>-14 442 069</u> | <u>-12 888 258</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>194 156 468</u> | <u>195 710 279</u> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | 66 389 856 | 66 389 856 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 113 303 000 | 97 530 000 |
| Taxeringsvärde mark | 93 072 000 | 85 076 000 |
| Summa | 206 375 000 | 182 606 000 |
| Not 11, Maskiner och inventarier | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 387 751 | 387 751 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>387 751</u> | <u>387 751</u> |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -214 985 | -193 128 |
| Avskrivningar | -21 854 | -21 857 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | <u>-236 839</u> | <u>-214 985</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>150 912</u> | <u>172 766</u> |
| Not 12, Övriga fordringar | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Fordring säkerhetsdörrar | 198 003 | 230 178 |
| Skattekonto | 2 277 | 0 |
| Övriga fordringar | 1 268 | 0 |
| Summa | 201 548 | 230 178 |

ny

MZE

B

BS

FS

Gle

| Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ekonomisk förvaltning | 36 317 | 0 |
| Fastighetskötsel | 35 498 | 0 |
| Försäkringspremier | 183 444 | 0 |
| Kabel-TV | 41 027 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 21 300 | 9 280 |
| Summa | 317 586 | 9 280 |

| Not 14, Skulder till kreditinstitut | Villkorsändringsdag | Räntesats | Skuld | |
|--|---------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| | | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| SBAB | 2024-05-15 | 0,49 % | 15 800 000 | 15 800 000 |
| SBAB | 2023-01-13 | 0,41 % | 15 210 435 | 15 210 435 |
| SBAB | 2024-09-25 | 0,45 % | 15 800 000 | 15 800 000 |
| SBAB | 2023-05-09 | 0,46 % | 15 595 827 | 15 664 344 |
| SBAB | 2023-05-09 | 0,62 % | 14 695 811 | 14 832 932 |
| Summa | | | 77 102 073 | 77 307 711 |

Varav kortfristig del

45 502 073 15 385 915

Summa långfristig skuld

31 600 000 61 921 796

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

| Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| El | 32 649 | 17 188 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 655 180 | 370 645 |
| Kabel-TV | -33 308 | 0 |
| Uppvärmning | 200 358 | 206 042 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 36 569 | 71 106 |
| Summa | 891 448 | 664 981 |

uy

MCE

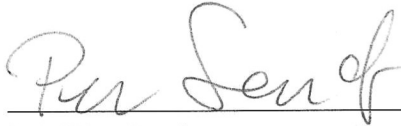
TB

JS
PS

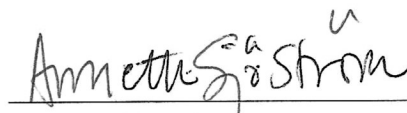
| Not 16, Ställda säkerheter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 108 900 000 | 108 900 000 |
| Summa | 108 900 000 | 108 900 000 |

TÅBY, 2023 - 04 - 24

Ort och datum



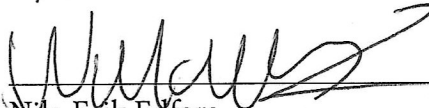
Per Olav Sandnes
Ordförande



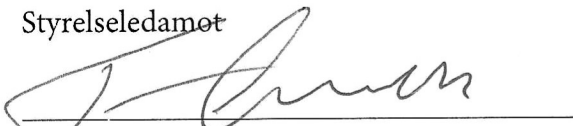
Annette Sjöström
Styrelseledamot



Göran Kvist
Styrelseledamot

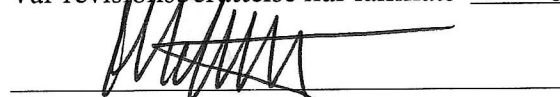


Nils-Erik Edfors
Styrelseledamot



Thomas Sundvall
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 24



Adeco Revisorer KB
Mats Lehtipalo
Godkänd revisor



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 2022.

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 2022 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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:

U



- 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. Risken 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.

u



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 2022 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 revisionssed 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.

M



Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 27/4-2023.



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far