



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Viggen 13 med säte i Stockholm org.nr. 716421-7742 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 1992-06-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Viggen 13	1929-01-01	1890

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar samt bostadsrättstillägg.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	386
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1678
Totalt 27 objekt		2064

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 4 st 2 rok, 4 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Carl Sterner	Ordförande	2018-01-01
Svante Lindström	Ledamot	2018-01-01
Paulina Modlitba	Ledamot	2019-01-24
Torun Maria Eckerbom	Suppleant	2019-01-24
Christine Hörnhagen	Suppleant	2019-01-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inga avgående.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Svante Lindström, Paulina Modlitba, Carl Sterner.

Firman tecknas enligt ovan.

Valberedning har varit: Gustaf Åkerman & Simon Källgård, valda vid föreningsstämman.



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-09-29. På stämman deltog 11 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Återställande av vattenskada i lägenhet 1502 slutfördes i mars 2021.

Ytterligare skador av vattenskadan från lägenhet 1502 upptäcktes i lägenhet 1402 i juni 2021.

Denna skada åtgärdades mellan december 2021 och mars 2022.

Ny fjärrvärmecentral april 2021.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	89	134	-43	94	152
Skuldsättning, kr/kvm	4 058	3 815	4 058	3 816	3 817
Räntekänslighet, %	11	11	13	12	12
Energikostnad, kr/kvm	174	181	161	187	172
Driftskostnad, kr/kvm	519	476	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	439	439	399	399	399
Totala intäkter, kr/kvm	670	646	586	591	610
Nettoomsättning, tkr	1 383	1 334	1 208	1 219	1 260
Resultat efter finansiella poster, tkr	-141	-360	-1 194	-174	-20
Soliditet, %	53	54	55	59	59

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	8 491 011	0	0	8 491 011
Kapitaltillskott/extra insats, kr	1 244 207	0	0	1 244 207
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	110 339	0	187 511	297 850
S:a bundet eget kapital, kr	9 845 557	0	187 511	10 033 068
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	654 890	-359 641	-187 511	107 738
Årets resultat, kr	-359 641	359 641	-141 451	-141 451
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	295 249	0	-328 962	-33 713
S:a eget kapital, kr	10 140 806	0	-141 451	9 999 355

* Reservation till underhållsfond kommer att göras med 539 000 samt ianspråktagande med 0.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	107 738
Årets resultat, kr	-141 451
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-33 713

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-539 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-572 713

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 382 738	1 333 600
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 025 863	-1 271 216
Övriga externa kostnader	Not 3	-44 594	-24 491
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-324 450	-324 450
Summa rörelsekostnader		-1 394 907	-1 620 157
Rörelseresultat		-12 169	-286 557
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	606	517
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-129 888	-73 601
Summa finansiella poster		-129 282	-73 084
Årets resultat		-141 451	-359 641

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 6

17 800 681

17 800 681

18 125 131

18 125 131

Summa anläggningstillgångar

17 800 681

18 125 131

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

3 618

0

Övriga fordringar

Not 7

843 103

633 635

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 8

54 862

59 950

901 583

693 586

Kassa och bank

Not 9

23 176

17 438

Summa omsättningstillgångar

924 759

711 024

Summa tillgångar**18 725 440****18 836 154**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 735 218	9 735 218
Yttre underhållsfond		297 850	110 339
		<u>10 033 068</u>	<u>9 845 557</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		107 738	654 890
Årets resultat		-141 451	-359 641
		<u>-33 713</u>	<u>295 249</u>
Summa eget kapital		<u>9 999 355</u>	<u>10 140 806</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	500 000	0
		<u>500 000</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	7 876 205	7 874 269
Leverantörsskulder		43 456	547 737
Skatteskulder		11 668	2 995
Övriga skulder	Not 12	61 939	50 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	232 817	219 837
		<u>8 226 085</u>	<u>8 695 348</u>
Summa skulder		<u>8 726 085</u>	<u>8 695 348</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>18 725 440</u>	<u>18 836 154</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-141 451	-359 641
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	324 450	324 450
Kassaflöde från löpande verksamhet	182 998	-35 191
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 380	-2 805
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-471 199	447 616
Kassaflöde från löpande verksamhet	-286 821	409 620
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	501 936	-501 936
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	501 936	-501 936
Årets kassaflöde	215 115	-92 316
Likvida medel vid årets början	649 873	742 189
Likvida medel vid årets slut	864 989	649 873

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 20-50 år. Under året har komponenterna skrivits av med 3,16 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	736 908	736 908
Hyror	648 084	606 432
Övriga intäkter	5 066	4 831
Bruttoomsättning	1 390 058	1 348 171
Avgifts- och hyresbortfall	-7 320	-14 571
	1 382 738	1 333 600
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	141 992	146 351
Reparationer	181 293	126 732
El	73 775	53 630
Uppvärmning	229 364	268 722
Vatten	55 423	51 348
Sophämtning	78 478	66 000
Fastighetsförsäkring	35 071	33 526
Kabel-TV och bredband	30 208	28 527
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	104 618	92 828
Förvaltningsarvoden	86 894	90 469
Övriga driftkostnader	8 748	595
Planerat underhåll	0	312 489
	1 025 863	1 271 216
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 038	0
Administrationskostnader	1 431	7 571
Extern revision	25 000	16 920
Konsultkostnader	11 125	0
	44 594	24 491
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	325	295
Ränteintäkter skattekonto	30	0
Övriga ränteintäkter	251	222
	606	517
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	126 958	69 838
Övriga räntekostnader	2 930	3 763
	129 888	73 601

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 6 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 086 638	21 086 638
Ingående anskaffningsvärde mark	3 068 500	3 068 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 155 138	24 155 138
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 030 007	-5 705 558
Årets avskrivningar	-324 450	-324 450
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 354 457	-6 030 007
Utgående redovisat värde	17 800 681	18 125 131
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	21 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 934 000	3 092 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	52 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 186 000	2 981 000
Summa taxeringsvärde	85 120 000	63 473 000
Not 7 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 290	1 200
Avräkningskonto HSB Stockholm	841 813	632 435
	843 103	633 635
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	54 862	59 950
	54 862	59 950

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 9	Kassa och bank					
	SEB	16	16			
	Handelsbanken	23 160	17 422			
		23 176	17 438			
Not 10	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SEB	34121532	2,77%	2023-06-28	3 467 205	0
	SEB	36817100	3,27%	2023-11-28	500 000	0
	SEB	37157570	3,26%	2023-10-28	500 000	0
	SEB	39752069	1,18%	2023-03-28	500 000	0
	SEB	43902857	3,24%	2023-11-28	984 000	0
	SEB	44391937	1,11%	2024-11-28	500 000	0
	Swedbank	2656098510	3,56%	2023-02-28	1 925 000	0
					8 376 205	0
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					8 376 205
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					500 000
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					8 855 000
						8 855 000
Not 11	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				7 876 205	7 874 269
					7 876 205	7 874 269
Not 12	Övriga skulder					
	Depositioner				21 990	21 990
	Momsskuld				39 949	28 520
					61 939	50 510
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				8 396	3 155
	Förutbetalda hyror och avgifter				132 410	111 392
	Övriga upplupna kostnader				92 011	105 290
					232 817	219 837

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Stockholm, den 2024-04-15



Carl Sterner



Paulina Modlitba



Svante Lindström

Vår revisionsberättelse har 2024-04-15



David Walman

lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557515184764

Dokument

Årsredovisning 2022 Viggen 13 uppd 1 sep
Huvuddokument
13 sidor
*Startades 2024-04-15 10:02:32 CEST (+0200) av carl
Sternier (cS)*
Färdigställt 2024-04-15 14:46:04 CEST (+0200)

Signerare

carl Sternier (cS)
callesterner@me.com
+460765571672

Signerade 2024-04-15 10:10:50 CEST (+0200)

Svante Lindström (SL)
svante.lindstrom@bizware.se

Signerade 2024-04-15 14:46:04 CEST (+0200)

Paulina Modlitba (PM)
paulina.modlitba@gmail.com

Signerade 2024-04-15 10:06:54 CEST (+0200)

David Walman Walman (DWW)
info@ravisor.se

Signerade 2024-04-15 13:07:51 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

