



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Viggen 13 med säte i Stockholm org.nr. 716421-7742 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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	Förvävsdatum	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 <sup>2</sup>
5	lokaler (hyresrätt)	386
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 678
<b>Totalt 27 objekt</b>		<b>2 064</b>

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.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Svante Lindström, Paulina Modlitba och Carl Sterner.

Revisorer har varit: David Walman vald av föreningen.

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

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-08-31.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Åtgärd från tidigare vattenskada i en av förenings lägenheter blev återställd av SKANSKA 2023. Golvet fylldes igen ytterligare för bättre ljudisolation

Uppdatering av ventiler och termostater för samtliga radiatorer i fastigheten har utförts under hösten 2023.

I samband med arbetet av ventiler och termostater uppkom det vattenskador i 2 lägenheter, pga av bristfällit arbete från underleverantör. Åtgärdsarbetet i 4 lägenheter har slutförts under 2023

Föreningen höjde medlemmarnas avgift med 10%

### 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:

Låssystemet för gemensamma utrymmen ska bytas ut

Inga större underhållsarbeten är planerade.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	3	89	134	-43	94
Skuldsättning, kr/kvm	4 058	4 058	3 815	4 058	3 816
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 992	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	11	11	13	12
Energikostnad, kr/kvm	188	174	181	161	187
Årsavgifter, kr/kvm	472	439	439	399	399
Årsavgifter/totala intäkter, %	53	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	727	670	646	586	591
Nettoomsättning, tkr	1 500	1 383	1 334	1 208	1 219
Resultat efter finansiella poster, tkr	-522	-141	-360	-1 194	-174
Soliditet, %	51	53	54	55	59

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust: Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande och kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	8 491 011	0	0	8 491 011
Kapitaltillskott/extra insats, kr	1 244 207	0	0	1 244 207
Underhållsfond, kr	297 850	0	539 000	836 850
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>10 033 068</b>	<b>0</b>	<b>539 000</b>	<b>10 572 068</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	107 738	-141 451	-539 000	-572 713
Årets resultat, kr	-141 451	141 451	-522 398	-522 398
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-33 713</b>	<b>0</b>	<b>-1 061 398</b>	<b>-1 095 111</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>9 999 355</b>	<b>0</b>	<b>-522 398</b>	<b>9 476 957</b>

\* Reservation till underhållsfond kommer att göras med 592 000.- samt ianspråktagande skett med 204 938.-

## 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	-572 713
Årets resultat, kr	-522 398
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 095 111</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-592 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	204 938
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 482 173</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 500 010	1 382 738
Övriga rörelseintäkter		648	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 500 658</b>	<b>1 382 738</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 316 388	-1 017 115
Övriga externa kostnader	Not 4	-48 679	-53 342
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-324 450	-324 450
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 689 517</b>	<b>-1 394 907</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-188 859</b>	<b>-12 169</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	609	606
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-334 148	-129 888
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-333 539</b>	<b>-129 282</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-522 398</b>	<b>-141 451</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-522 398</b>	<b>-141 451</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-522 398</b>	<b>-141 451</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 17 476 231 17 800 681

*Summa Materiella anläggningstillgångar***17 476 231 17 800 681**

### Summa Anläggningstillgångar

**17 476 231 17 800 681**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2 217 3 618

Övriga kortfristiga fordringar

Not 8 957 973 843 103

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 24 283 54 862

*Summa Kortfristiga fordringar***984 474 901 583**

#### Kassa och bank

Kassa och bank

21 610 23 176

*Summa Kassa och bank***21 610 23 176**

### Summa Omsättningstillgångar

**1 006 084 924 759**

### Summa Tillgångar

**18 482 315 18 725 440**

## BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	9 735 218	9 735 218
Fond för yttre underhåll	836 850	297 850
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	<b>10 572 068</b>	<b>10 033 068</b>

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat	-572 713	107 738
Årets resultat	-522 398	-141 451
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	<b>-1 095 111</b>	<b>-33 713</b>

**Summa Eget kapital****9 476 957**      **9 999 355**

## Skulder

*Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	500 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	<b>0</b>	<b>500 000</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	8 376 205	7 876 205
Leverantörsskulder		115 121	43 456
Skatteskulder		16 450	11 668
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	54 301	75 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	443 281	219 167
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		<b>9 005 358</b>	<b>8 226 085</b>

**Summa Skulder****9 005 358**      **8 726 085****Summa Eget kapital och skulder****18 482 315**      **18 725 440**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat -188 859 -12 169

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 324 450 324 450

**Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 324 450 324 450**

Erhållen ränta 609 606

Erlagd ränta -325 419 -124 647

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**-189 219 188 239**

*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 31 928 1 380

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 270 544 -476 440

**Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 302 472 -475 060**

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**113 253 -286 821**

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 0 501 936

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 0 501 936**

**Årets kassaflöde**

**113 253 215 115**

**Likvida medel vid årets början 864 989 649 873**

**Likvida medel vid årets slut 978 241 864 989**



**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:

100 år.

Mark skrivs inte av.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlånga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	792 186	736 908
	Hyror lokaler	641 232	579 516
	Hyror övrigt	6 600	6 600
	Övriga primära intäkter	67 960	67 034
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 507 978</b>	<b>1 390 058</b>
	Hysesbortfall	-7 320	-7 320
	<i>Summa</i>	<b>-7 320</b>	<b>-7 320</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 500 658</b>	<b>1 382 738</b>

Not 3	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-136 122	-118 518
	Snö och halk-bekämpning	-39 611	-23 474
	Reparationer	-56 567	-59 411
	Planerat underhåll	-204 938	0
	Försäkringsskador	-128 659	-121 882
	EI	-61 042	-73 775
	Uppvärmning	-259 654	-229 364
	Vatten	-68 295	-55 423
	Sophämtning	-96 233	-78 478
	Fastighetsförsäkring	-37 457	-35 071
	Kabel-TV och bredband	-31 722	-30 208
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-106 158	-104 618
	Förvaltningsavtalskostnader	-89 931	-86 894
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 316 389</b>	<b>-1 017 115</b>
Not 4	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 750	-7 038
	Administrationskostnader	-6 041	-8 748
	Extern revision	-16 000	-25 000
	Konsultkostnader	-19 125	-11 125
	Föreningsverksamhet	-1 963	-1 231
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-200
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-48 679</b>	<b>-53 342</b>
Not 5	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	437	325
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	172	281
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>609</b>	<b>606</b>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-331 202	-126 958
	Övriga räntekostnader	-2 946	-2 930
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-334 148</b>	<b>-129 888</b>

Not 7	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 086 638	21 086 638
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 068 500	3 068 500
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 155 138</b>	<b>24 155 138</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 354 457	-6 030 007
	Årets avskrivningar	-324 450	-324 450
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 678 907</b>	<b>-6 354 457</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>17 476 231</b>	<b>17 800 681</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 934 000	3 934 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	52 000 000	52 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 186 000	3 186 000
	<b>Summa</b>	<b>85 120 000</b>	<b>85 120 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 855 000	8 855 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>8 855 000</b>	<b>8 855 000</b>
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	956 631	841 813
	Övriga fordringar	1 342	1 290
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>957 973</b>	<b>843 103</b>
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 283	54 862
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>24 283</b>	<b>54 862</b>

**Not 10 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut****2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	1,11%	2024-11-28	500 000	0
SEB	4,62%	2024-11-28	984 000	0
SEB	4,65%	2024-03-28	500 000	0
SEB	4,62%	2024-10-28	500 000	0
SEB	4,62%	2024-11-28	500 000	0
SEB	4,68%	2024-06-28	3 467 205	0
Swedbank	5,26%	2024-02-28	1 925 000	0
			<b>8 376 205</b>	<b>0</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

8 376 205

Kortfristig del

8 376 205

**Not 11 Övriga kortfristiga skulder****2023-12-31****2022-12-31***Övriga skulder*

Depositioner

21 990

21 990

Momsskuld

28 800

33 145

Övriga kortfristiga skulder

3 511

20 454

*Summa Övriga skulder***54 301****75 589****Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2023-12-31****2022-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

101 365

118 760

Upplupna räntekostnader

17 125

8 396

Övriga upplupna kostnader

324 791

92 011

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***443 281****219 167**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.