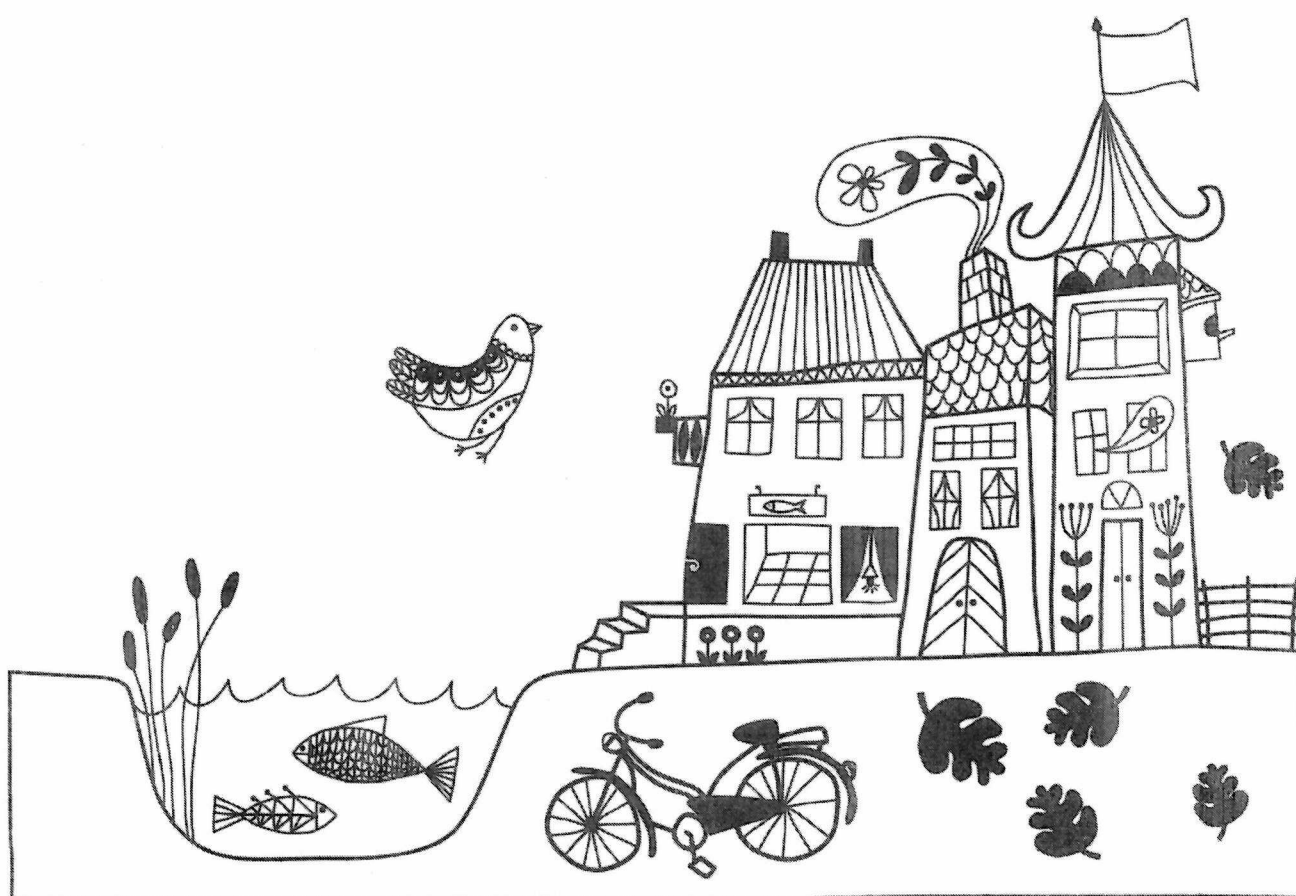


Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Vigen
Org nr: 769614-5759



Kallelse

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Viggen kallas härmed till ordinarie årsstämma 30 juni 2021 kl. 19.00.

Plats: Föreningens gård Kommendörsgatan 5 i Malmö

Dagordning

1. Val av ordförande på stämman.
2. Anmälan av ordförandens val av sekreterare.
3. Godkännande av röstlängd.
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av 2 personer att jämte ordföranden justera protokollet.
6. Fråga om kallelse behörigen skett.
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorns berättelse
9. Beslut om fastställande av balans och resultaträkning.
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens
12. Fråga om arvoden
13. Motioner
14. Val av styrelseledamoter och suppleanter
15. Val av revisor
16. Val av valberedning
17. Mötets avslutande

Styrelsens kommentarer

Bostadsrättsföreningen Viggen innehar fastigheten Flora 3 som är ett av de äldsta husen i Rörsgästaden. Rörsgästaden anlades på 1870-talet och är inspirerad av den parisiska stadsplaneraren George Eugene Hausmann och uppbyggd kring en bred boulevard, Kungsgatan. Stadsdelen är centrerad kring S:t Pauli kyrka med dess sexkantiga form och tolv torn, som representerar de tolv lärjungarna, samt ett huvudtorn som representerar Kristus. Fastigheten är uppförd 1898 i en vacker tidstypisk klassicistisk arkitektur. Området kring fastigheten Flora 3 består av hus som skiftar mellan olika stilar såsom nationalromantik, nyklassicism och jugend. I dess närhet finns skolor och religiösa byggnader i samma tidstypiska stil och med skiftande inriktningar och religion. De främsta är Latinskolan med inriktning mot scenkonst och Malmö Synagoga. Kvarteret gränsar till den vackra Kungsgatan som kantas av hundraåriga lindar. Fastigheten är centralt belägen med närhet till kommunikationer och kulturella institutioner. I kvarteret finns flera restauranger med skilda inriktningar samt bl.a. cykelmakare, frisörer och frukthandel. Flora 3 är uppförd i en arkitektur som är typisk för tidsandan och präglas av sekelskifte och klassicism. Sedan föreningen förvärvade fastigheten 2009 har målsättningen varit att förvalta på ett sätt som bevarar det historiska och ekonomiska värdet i fastigheten. I fastigheten finns en vacker, välbevarad vind med en ursprunglig hissanordning. Lägenheterna är tilltalande med hög takhöjd och stuckaturer. Den slutna, gröna innergården, kretsloppsrummet för källsortering och cykelgaraget är ett led i föreningens strävan mot ett hållbart, ekologiskt boende i en central, historisk miljö.

Föreningen har som målsättning att förvalta fastigheten så att det ekonomiska värdet bevaras samt att främja medlemmarnas ekonomiska intressen och boendestandard.

Styrelsen för Brf Viggen har under 2020 verkat för att föreningens målsättning ska fullföljas.

Under 2020 har följande förbättringar gjorts i fastigheten:

Portgången har målats och renoverats.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vigen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-06-02. Nuvarande stadgar registrerades 2019-11-26. Föreningen har sitt säte i Skåne län, Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade kostnader för reparationer, detta beroende på en vattenskada. Räntekostnaderna har minskat något.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 445% till 36%.

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 445% till 540%.

I resultatet ingår avskrivningar med 165 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 176 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

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

Dessutom tillkommer

Antal lokaler	1
---------------	---

Total tomtarea	654 m ²
Total bostadsarea	920 m ²
-varav bostadsrätter	815 m ²
-varav hyresrätter	105 m ²
Total lokalarea	50 m ²

Årets taxeringsvärde	18 791 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	18 791 000 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 228 tkr och planerat underhåll för 52 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Avsättning för verksamhetsåret har skett med 253 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Fasadputsning	2009
Takrenovering	2009
Installationer, fläkt för krypgrund	2014
Huskropp utvändigt, takavvattning och målning	2014
Huskropp utvändigt (plåtarbete)	2015
Installation (renovering värmeväxlare)	2015
Målning	2017
Takfläkt	2017
Byte stamventiler	2017
Installation Hydrotork	2018
Spolning stuprör	2018
Installation takfläkt	2018
Elinstallationer	2019
Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Lokaler	41 tkr
Huskropp utvändigt	11 tkr

+

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Benny Danielsson	Ordförande
Niclas Carlsson	Ledamot
Frida Axelsson	Ledamot
Robert Hägg	Ledamot
Andreas Edelius	Ledamot

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 18 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 19 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 3 %.

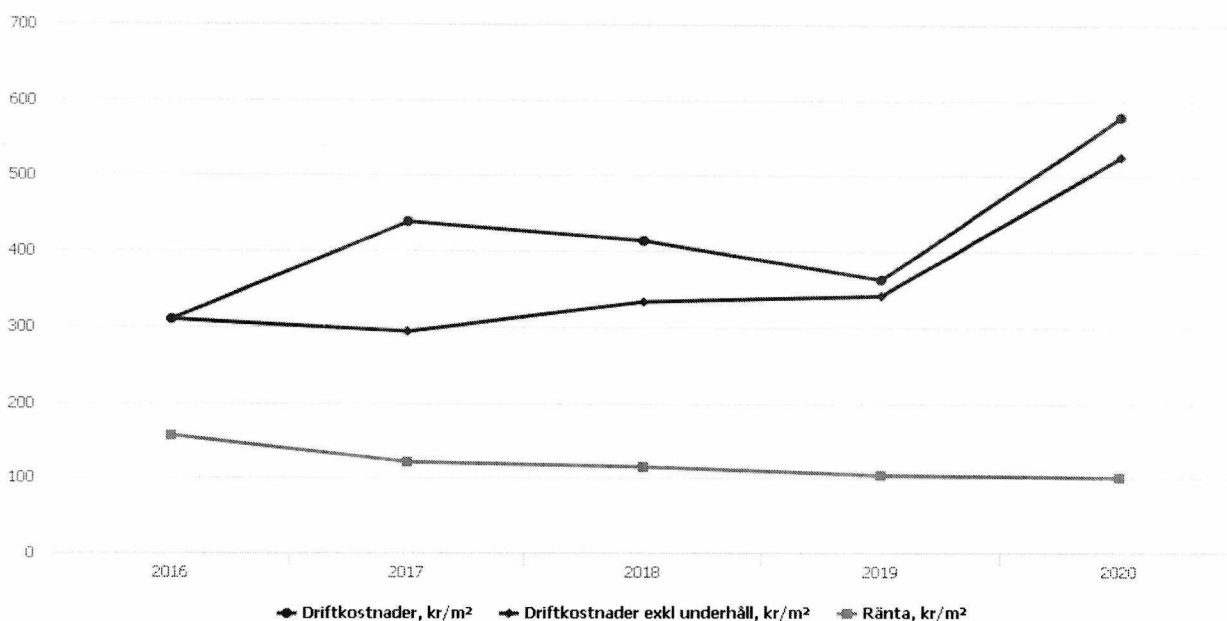
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 879 kr/m²/år.

✓

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	848	847	845	824	802
Årets resultat	11	43	-18	-80	18
Resultat exklusive avskrivningar	176	208	146	85	186
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-77	-71	-137	-198	12
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	261	288	292	287	179
Balansomslutning	17 431	17 507	17 511	17 602	17 710
Soliditet %	63	63	63	62	62
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	540	445	429	401	426
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	36	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	879	879	879	853	828
Driftkostnader, kr/m ²	579	362	414	439	309
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	526	341	333	293	309
Ränta, kr/m ²	100	103	114	120	156
Underhållsfond, kr/m ²	1 343	1 136	869	486	515



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

2

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 079 455	85 338	1 101 750	-2 313 999	43 351
Disposition enl. årsstämmobeslut				43 351	-43 351
Reservering underhållsfond			253 000	-253 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-52 028	52 028	
Årets resultat					10 980
Vid årets slut	12 079 455	85 338	1 302 722	-2 471 620	10 980

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 270 648
Årets resultat	10 980
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-253 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	52 028
Summa	-2 460 640

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 460 640**

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

7

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	847 658	846 984
Övriga rörelseintäkter	Not 3	190 131	11 289
Summa rörelseintäkter		1 037 789	858 273
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-561 979	-350 784
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 492	-166 209
Personalkostnader	Not 6	-32 377	-31 346
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-164 627	-164 627
Summa rörelsekostnader		-930 476	-712 965
Rörelseresultat		107 313	145 307
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 080	1 252
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-97 413	-103 208
Summa finansiella poster		-96 333	-101 956
Resultat efter finansiella poster		10 980	43 351
Årets resultat		10 980	43 351

7

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	16 252 922	16 417 549
Summa materiella anläggningstillgångar		16 252 922	16 417 549
Summa anläggningstillgångar		16 252 922	16 417 549
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		61	1 196
Övriga fordringar		9 980	9 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	15 129	13 493
Summa kortfristiga fordringar		25 170	24 669
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 152 468	1 064 730
Summa kassa och bank		1 152 468	1 064 730
Summa omsättningstillgångar		1 177 638	1 089 398
Summa tillgångar		17 430 560	17 506 948

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 164 793	12 164 793
Fond för yttre underhåll		1 302 722	1 101 750
Summa bundet eget kapital		13 467 515	13 266 543
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 471 620	-2 313 999
Årets resultat		10 980	43 351
Summa fritt eget kapital		-2 460 640	-2 270 648
Summa eget kapital		11 006 875	10 995 895
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 132 702	6 265 978
Summa långfristiga skulder		3 132 702	6 265 978
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 13	3 133 276	75 776
Leverantörsskulder		16 070	12 645
Skatteskulder		1 872	1 040
Övriga skulder	Not 14	15 374	15 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	124 391	140 243
Summa kortfristiga skulder		3 290 983	245 075
Summa eget kapital och skulder		17 430 560	17 506 948

7

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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	Linjär	66
Tillkommande utgifter	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

9

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	716 064	716 064
Hyrer, bostäder	125 594	124 920
Hyrer, lokaler	21 996	21 996
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-15 996	-15 996
Summa nettoomsättning	847 658	846 984

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	10 561	7 407
Fakturerade kostnader	180	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-1
Övriga rörelseintäkter	2 606	3 523
Försäkringsersättningar	176 787	0
Summa övriga rörelseintäkter	190 131	11 289

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-52 028	-20 005
Reparationer	-228 475	-30 302
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-24 774	-23 942
Försäkringspremier	-11 146	-10 874
Kabel- och digital-TV	-9 407	-6 961
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-5 660
Obligatoriska besiktningar	0	-9 188
Förbrukningsinventarier	-4 640	-2 682
Vatten	-41 053	-37 374
Fastighetsel	-29 355	-35 878
Uppvärmning	-144 262	-151 709
Sophantering och återvinning	-16 840	-16 209
Summa driftskostnader	-561 979	-350 784

8

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-132 653	-130 736
Arvode, yrkesrevisorer	-10 375	-10 062
Övriga förvaltningskostnader	-3 396	-2 000
Kreditupplysningar	-420	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 144	-11 826
Kontorsmateriel	-687	-655
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-359	0
Medlems- och föreningsavgifter	-10 403	0
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-1 506	-9 379
Summa övriga externa kostnader	-171 492	-166 209

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-25 000	-25 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 540	-514
Sociala kostnader	-5 837	-5 832
Summa personalkostnader	-32 377	-31 346

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-164 627	-164 627
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-164 627	-164 627

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 065	1 215
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	15	37
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 080	1 252

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-97 413	-99 990
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-9
Övriga finansiella kostnader	0	-3 209
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-97 413	-103 208

7

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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	-1 098 296	-933 668
Tillkommande utgifter	-21 250	-21 250
	-1 119 545	-954 918
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-164 627	-164 627
	-164 627	-164 627
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 284 173	-1 119 545
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 252 922	16 417 549
Varav		
Byggnader	9 547 595	9 712 222
Mark	6 705 327	6 705 327
Taxeringsvärden		
Bostäder	18 600 000	18 600 000
Lokaler	191 000	191 000
Totalt taxeringsvärde	18 791 000	18 791 000
<i>varav byggnader</i>	<i>10 483 000</i>	<i>10 483 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 308 000</i>	<i>8 308 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 762	11 146
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 367	2 347
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 129	13 493

9

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	356 147	355 081
Transaktionskonto	796 322	709 648
Summa kassa och bank	1 152 468	1 064 730

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	6 265 978	6 341 754
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 093 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-40 276	-75 776
Långfristig skuld vid årets slut	3 132 702	6 265 978

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2020-10-30	1 988 500,00	-1 968 000,00	20 500,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2021-09-30	1 140 000,00	0,00	15 000,00	1 125 000,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2021-10-29	0,00	1 968 000,00	0,00	1 968 000,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2022-09-30	1 611 254,00	0,00	16 276,00	1 594 978,00
STADSHYPOTEK	1,78%	2022-10-30	1 602 000,00	0,00	24 000,00	1 578 000,00
Summa			6 341 754,00	0,00	75 776,00	6 265 978,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 40 276 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 161 104 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 971 598 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	13 334	13 331
Avräkning hyror och avgifter	2 040	2 040
Summa övriga skulder	15 374	15 371

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	14 922	16 493
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 875	1 191
Upplupna elkostnader	2 604	6 016
Upplupna värmekostnader	25 841	24 564
Upplupna kostnader för renhållning	870	653
Upplupna revisionsarvoden	10 200	9 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 656	3 489
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	57 423	78 137
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	124 391	140 243

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

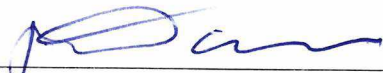
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

7

Styrelsens underskrifter

Malmö 5/2 - 2021

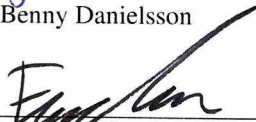
Ort och datum



Benny Danielsson



Niclas Carlsson



Frida Axelsson

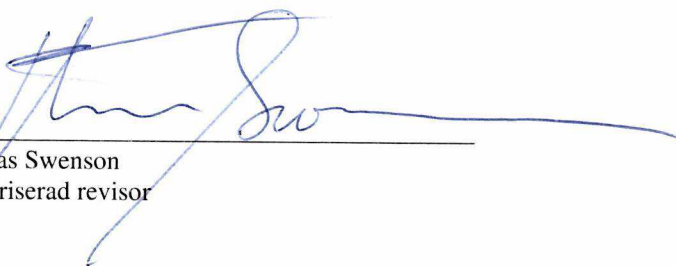
Robert Hägg (Avgått under året)



Andreas Edelius

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/3 2021

Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Viggen, 769614-5759

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av Årsredovisningen för BRF Viggen för år 2020-01-01 - 2020-12-31.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Viggen för år 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 3 mars 2021

Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

BRF Viggen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF 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

