

Årsredovisning

Styrelsen för
Brf Viggen 9

Org.nr: 769611-0464

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har med äganderätt fastigheten Viggen 9 i Stockholms kommun. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 200 kvm. Byggnaden uppfördes 1892. Taxeringsvärdet är 11 357 tkr, varav byggnadsvärdet är 3 557 tkr och markvärdet 7 800 tkr. Bostadsrättsföreningen registrerades 2004.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller skatteäkt bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	6	376

Fastighetsadress

Tavastgatan 35

Förvaltning

Trappstädning har skötts av Resultat Städ AB fram till slutet på året, då Assistans Städservice Stockholm AB tog över.

Markskötsel har utförts av medlemmarna.

Medlemsinformation

Inledning

Årsredovisningen omfattar perioden 1 januari – 31 december 2020.

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Anna Falkenmark	Ordförande	1 år (avgående)
Georges Mansourati	Kassör	1 år
Viktor Gunnstam	Ledamot	1 år
Lisa Sjöstrand	Ledamot	1 år
Anna-Lena Wendin	Ledamot	1 år
Peter Ekman	Ledamot	1 år

Brf Viggen 9
Org.nr 769611-0464

Suppleanter
Jessica Frendin

1 år

Firmatecknare
Föreningens firma har tecknats av ordinarie ledamöter, två i förening.

Av föreningsstämman vald revisor
Lisa Plars

Flerårsöversikt

Ekonomisk flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	311 *	304 *	302 *	306*	306*
Rörelseresultat, tkr	38	43	40	52	48
Årets resultat, tkr	-10	-5	-16	-2	-35
Fond för yttre underhåll, tkr	188	167	141	115	111
Soliditet	82%	82%	82%	81%	81%
Belåning, kr/kvm	6 705	6 801	6 801	6 995	6 995
Årsavgiftsnivå för bostäder,kr/kvm	744	744	744	744	744

* Inklusive bredband.

Föreningen har tre lån. En specifikation av dessa lån finns under not 10.

Styrelsens kommentarer
Årets resultat är -9 891 kr.

En del av föreningens driftkostnader kan påverkas i positiv riktning genom ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmar via månadsavgift. Lägre kostnader påverkar avgiften och stärker föreningens ekonomi.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl avg	Underhållsfond	Balanserat res	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 072 000	23 624	167 441	-474 850	-5 419
Vinstdisp enl stämmobeslut			20 733	-26 152	5 419
Årets resultat					-9 891
Belopp vid årets utgång	12 072 000	23 624	188 174	-501 002	-9 891

Väsentliga händelser under året

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2020-06-16 på stämman deltog 6 st röstberättigade medlemmar.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 hållit 3 st protokollförda möten.
Två överlåtelser har skett under året.

En ny energideklaration upprättades under 2020.

Under 2021 kommer en obligatorisk ventilationskontroll att genomföras.

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-501 002
Årets resultat	-9 891
Att disponera	-510 893

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-510 893
Överföring från fond för yttre underhåll	0
Överföring till fond för yttre underhåll	-34 071
Balanserat resultat efter disposition	-544 964

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2020-12-31	188 174
Årets förändring	34 071
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2021	222 245

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Brf Viggen 9
Org.nr: 769611-0464

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Nettoomsättning	Not 2	310 540	304 159
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-215 678	-204 084
Personalkostnader	Not 4	-2 628	-2 628
Avskrivningar	Not 5	-54 588	-54 588
Summa fastighetskostnader		<u>-272 894</u>	<u>-261 300</u>
Rörelseresultat		37 646	42 859
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-47 537	-48 278
Summa finansiella poster		<u>-47 537</u>	<u>-48 278</u>
Årets resultat		-9 891	-5 419

Brf Viggen 9
Org.nr: 769611-0464

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader		7 041 679	7 096 267
Mark	Not 7	<u>7 144 740</u>	<u>7 144 740</u>
Summa anläggningstillgångar		14 186 419	14 241 007
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 494	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	<u>12 021</u>	<u>11 853</u>
		21 515	11 853
Kassa och bank	Not 9	158 583	158 962
Summa omsättningstillgångar		<u>180 098</u>	<u>170 815</u>
Summa tillgångar		<u>14 366 517</u>	<u>14 411 822</u>

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

12 095 624

12 095 624

Fond för yttre underhåll

188 174

167 441

12 283 798

12 263 065

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-501 002

-474 850

Årets resultat

-9 891

-5 419

-510 893

-480 269

Summa eget kapital

11 772 905

11 782 796

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 10

2 330 000

2 557 218

2 330 000

2 557 218

Kortfristiga skulder

Skatteskulder

16 836

16 200

Skulder till kreditinstitut

Not 10

191 218

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 11

0

9

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 12

55 558

55 599

263 612

71 808

Summa skulder

2 593 612

2 629 026

Summa eget kapital och skulder

14 366 517

14 411 822

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 200 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	200	2206
Installation, fjärrvärme	Linjär	10	2021

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Skulder

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader redovisas som kortfristiga.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	279 876	279 876
	Bredband	30 664	24 283
	Brutto	310 540	304 159
Not 3	Drift		
	Löpande underhåll	7 701	679
	Planerat underhåll	0	13 338
	El	10 067	12 012
	Uppvärmning	54 777	55 134
	Vatten	12 547	8 538
	Sophämtning	6 493	9 527
	Fastighetsförsäkring	11 408	12 832
	Fastighetsskatt	8 574	8 262
	Övrig drift	104 111	83 762
		215 678	204 084
Not 4	Personalkostnader		
	Arvode	2 628	2 628
		2 628	2 628
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	37 732	37 732
	Maskiner och inventarier	16 856	16 856
		54 588	54 588
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	46 933	48 278
	Övriga finansiella kostnader	604	0
		47 537	48 278

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 7 Byggnader och ombyggnader					
Byggnader					
Ingående anskaffningsvärde	7 715 040	7 715 040			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-618 773	-564 185			
Årets avskrivningar	-54 588	-54 588			
Utgående avskrivningar	-673 361	-618 773			
Bokfört värde byggnader	7 041 679	7 096 267			
Taxeringsvärde					
Byggnad - bostäder	3 557 000	3 557 000			
Byggnad - lokaler	0	0			
	3 557 000	3 557 000			
Mark - bostäder	7 800 000	7 800 000			
Mark - lokaler	0	0			
	7 800 000	7 800 000			
Taxvärde totalt	11 357 000	11 357 000			
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	2 282	2 187			
Anticimex	1 906	1 834			
Kabel-Tv	7 833	7 832			
	12 021	11 853			
Not 9 Kassa och bank					
Plusgiro	158 446	158 825			
Nordea	137	137			
	158 583	158 962			
Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2754487976	2,00%	2022-01-25	1 165 000	0
Swedbank Hypotek	2754484984	1,72%	2020-09-25	1 165 000	0
Swedbank Hypotek	832797958080165	2,72%	Rörlig	191 218	0
				2 521 218	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2020-12-31				2 330 000	
Lån som förfaller till omförhandling 2021				191 218	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				2 521 218	
Fastighetsinteckningar					
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				5 500 000	5 500 000

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 11 Övriga kortfristiga skulder		
Skattekonto	0	9
	<u>0</u>	<u>9</u>
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	23 427	25 762
Upplupna räntekostnader	7 503	4 095
Upplupen el	200	1 167
Upplupen värme	6 000	7 146
Redovisning och revision	14 028	13 628
Upplupen VA	2 600	1 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 800	2 601
	<u>55 558</u>	<u>55 599</u>

Stockholm 2021-05- 11



Anna Falkenmark

Peter Ekman

Lisa Sjöstrand



Georges Mansourati



Anna-Lena Wedin



Viktor Gunnstam

Min revisionsberättelse har 2021-05- 17 avgivits beträffande denna årsredovisning



Lisa Plars
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Viggen 9, org.nr. 769611-0464

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Viggen 9 för år 2020.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 *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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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.

Revisorns 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 på 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:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på

oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Viggen 9 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 2021-05-17

Lisa Plars