



Årsredovisning 2017

Brf Viggbyholm Kotten
Org.nr 769615-7184

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Brf Viggbyholm Kotten, Järnvägsallén 3 C källarnedgången, 183 69 TÄBY
info@brfviggbyholmkotten.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se

www.agentiaforvaltning.se

M

15
15
15
15
15

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Föreningens fastighet, Viggbyholm 44:1 i Täby kommun 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, Viggbyholmsvägen 54-60 A-B samt Järnvägsallén 1A-B, 3A-C, 5A. 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 parkeringar 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

Av dessa lägenheter är 135 upplåtna med bostadsrätt och 28 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen haft tecknat hos Gjensidige Forsikring. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2016, vilken sträcker sig 20 år. Planen ska uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Utemiljö, ny entrétrappa, pergola	2016
Installation av avgasare	2016
Sanering av kajor	2016
Byte stigventiler	2015
Stambyte gamla sjukgymnasten Järnvägsallén 1	2015
Takreivering etapp 2	2014
Nytt bokningssystem bastu och tvättstuga	2012
Takreivering etapp 1	2011
Montage av säkerhetsdörrar	2011
Stambyte	2011

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-14 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-12-02. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2009-07-02. Styrelsen har sitt säte i Stockholms Län, Täby kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 161 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 26. Antalet medlemmar som avgått under året är 23. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 164. Under året har 20 överlåtelser skett och 5 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

And M
M M
M M

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-06-05 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Martin Norberg	ledamot/ordf.
Andreas Åkesson	ledamot/kassör
Mikaela Daleke	ledamot/sekr.
Annika Asp	ledamot
Andreas Sandahl	ledamot
Ingmar Jellve	ledamot
Nils-Erik Edfors	suppleant
Olof Säbom	suppleant

Till **revisor** har Mats Lehtipalo, Adecco Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Wendela Arrhenius och Inger Haagen varav den förstnämnda är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under året har 5 lägenheter upplåtits, där två tidigare hyresrätter har omvandlats till bostadsrätter genom försäljning. Samt att de tre nya lägenheterna från tidigare lokalyta har färdigställts och upplåtits med bostadsrätt.

Arbetet gällande stam-elsbytet och fastighetselen fortlöper.

Installation gällande dragning av 3-fas in i lägenhetsköken har påbörjats.

Asfaltering har utförts där det tidigare varit ojämna ytor som gjort att vatten ansamlats.

Nedskärning och bortforsling av gammal oljetank belägen vid garaget på Södervägen 2A för att frigöra yta i befintlig lokal.

Nedmontering och bortforsling av gammal vattenberedare och ackumulationstankar i undercentralen.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MN", "13", "10", and "17".

Projektering samt genomförd steg 1 av radiatorventilsbyte har påbörjats under året. Dessutom har projektering av ny styr och reglerutrustning för värme och varmvatten samt ny tvättstuga startat under året.

14 st nya källardörrar installerades för att öka säkerheten.

12 st kajbon sanerades av Anticimex.

Nedminskning av grovsoprummets storlek vilket medfört kostnadsbesparingar. Ena halvan av soprummet upprättades till MC-garage.

Utökad städintervall i källarna till 1 gång per kvartal. Byte av trädgårdsförvaltare från Eko Miljö & Mark till Hortum, kostreducering uppskattas till ca 120 Kkr/år.

Fortlöpande arbete för ett nytt passage-system till entrédörrarna.

Genomförd okulärbesiktning av hyresrätter.

Ledstång installerades vid nya trappan på Järnvägsallén 1A.

Under året upprättades även en pergola intill nya grillplatsen, samt att nya utemöbler införskaffades.

Föreningens resultat för år 2017 är -8,1 Mkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -505 Kkr. Förändringen beror främst på ökade driftkostnader och då framför allt när det gäller kostnader kopplat till underhållsåtgärder på fastigheten som för året har uppgått till totalt 7,1 Mkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost förutom underhållskostnader är räntekostnaden och den har under år 2017 minskat med 323 Kkr och det har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen samt löpande genomförda amorteringar.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 1 586 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -6 539 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med 6,5 Mkr.

Anledningen till underskottet beror på genomförda underhållsåtgärder på fastigheten som har uppgått till 7,1 Mkr. Om man även bortser från dessa kostnader som är av engångskaraktär gör föreningen ett likviditetsmässigt överskott med 625 Kkr.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investerings samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 4,7 Mkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit 5 lägenheter som totalt har inbringat 13 Mkr. Totalt har föreningen amorterat 684 Kkr och lagt ner 1,6 Mkr i investeringar. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna sänktes fr.o.m 1 januari 2017 med 10% och i samband med budgetarbetet inför år 2018 beslutade styrelsen om oförändrade avgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförda åtgärder	Kkr
Stam-elsbyte, samt övriga elinstallationer	5 677
Ventilbyte	509
Nya källardörrar	314
Asfaltering	98
Bortmontering av oljetank	84
Bortmontering vattenberedare	75
Projektkostnader	407

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 4 Mkr, se nedan. 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.

Planerade åtgärder	År	Kostnad/Kkr.
Renovering av tvättstugan	2018	1 500
Värme- och vattenstyrning	2018	150
Radiatorventilsbyte	2018	350
Stam-els byte	2018	2 000

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	124 039 195	11 247 968	0	-6 828 066	-505 018	127 954 079
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			3 389 050	-3 389 050		
Balanseras i ny räkning				-505 018	505 018	
Upplåtelser	4 386 439	8 693 561				13 080 000
Årets resultat					-8 125 358	-8 125 358
Belopp vid årets utgång	128 425 634	19 941 529	3 389 050	-10 722 134	-8 125 358	132 908 721

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	7 767	8 330	8 386	8 371	7 733
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-8 125	-505	-750	-457	-662
Soliditet, %	61,5	60,5	59,4	58,9	58,3
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	670	748	748	748	680
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 832	10 300	10 569	10 803	11 018
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 472	15 507	15 511	15 519	15 512
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,41	2,78	2,85	3,78	3,95
Fastighetens belåningsgrad, % **	40,4	41,6	41,6	41,6	42,7

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-10 722 134
Årets resultat	-8 125 358
	-18 847 492
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	3 389 050
Ur yttre fond ianspråk tas	-6 778 100
I ny räkning överföres	-15 458 442
	-18 847 492

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

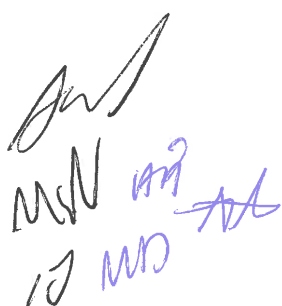
U





RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	7 767 296	8 330 114
Summa rörelsens intäkter m.m.		7 767 296	8 330 114
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-11 240 070	-4 219 689
Övriga externa kostnader	4	-811 012	-568 741
Personalkostnader	5	-306 414	-258 850
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 586 368	-1 496 054
Summa rörelsens kostnader		-13 943 864	-6 543 334
Rörelseresultat		-6 176 568	1 786 780
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		31 163	17 489
Räntekostnader		-1 979 953	-2 309 287
Summa finansiella poster		-1 948 790	-2 291 798
Resultat efter finansiella poster		-8 125 358	-505 018
Årets resultat		-8 125 358	-505 018



BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	202 037 979	198 216 105
Inventarier, verktyg och installationer	7	260 194	282 051
Pågående nyanläggningar	8	0	3 725 957
Summa materiella anläggningstillgångar		202 298 173	202 224 113
Summa anläggningstillgångar		202 298 173	202 224 113
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 596	1 643
Aktuell skattefordran		13 052	20 572
Övriga fordringar		1 494 126	1 617 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	289 231	255 048
Summa kortfristiga fordringar		1 806 005	1 894 867
Kassa och bank		12 085 237	7 379 366
Summa omsättningstillgångar		13 891 242	9 274 233
SUMMA TILLGÅNGAR		216 189 415	211 498 346

M

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	148 367 163	135 287 163
Yttre fond	3 389 050	0
Summa bundet eget kapital	151 756 213	135 287 163
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-10 722 134	-6 828 066
Årets resultat	-8 125 358	-505 018
Summa fritt eget kapital	-18 847 492	-7 333 084
Summa eget kapital	132 908 721	127 954 079
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	81 007 924	81 707 636
Summa långfristiga skulder	81 007 924	81 707 636
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	699 708	684 484
Leverantörsskulder	667 264	286 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	905 798	865 815
Summa kortfristiga skulder	2 272 770	1 836 631
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	216 189 415	211 498 346

M

Handwritten signatures and initials in blue ink.

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-6 176 568	1 786 780
Avskrivningar	1 586 368	1 496 054
Erhållen ränta mm	31 163	17 489
Erlagd ränta	-1 979 953	-2 309 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-6 538 990	991 036
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-7 953	6 933
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	96 815	-54 648
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	380 932	94 677
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	39 983	-368 294
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 029 213	669 704
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-1 660 428	0
Pågående ombyggnationer	0	-3 674 580
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 660 428	-3 674 580
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	4 386 439	2 136 815
Inbetalda upplåtelseavgifter	8 693 561	2 505 185
Amortering långfristiga lån	-684 488	-670 426
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	12 395 512	3 971 574
Förändring av likvida medel	4 705 871	966 698
Likvida medel vid årets början	7 379 366	6 412 668
Likvida medel vid årets slut	12 085 237	7 379 366

M

MW
17 MB

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Byggnaden har tidigare skrivits av enligt en progressiv avskrivningsplan som sträckte sig över 60 år, från och med 2014 skrivs den av linjärt över 100 år. Övriga tillgångar skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	100 år	1 %
Fastighetsförbättringar	10-50 år	2-10 %
Inventarier	20 år	5 %
Installationer	15-20 år	5-6,66%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med styrelsens fastställda underhållsplan. Underhållsbehovet som finns för fastigheten är i enlighet med den tekniska besiktningen som är utförd.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Årsavgifter	5 500 755	5 913 388
	Hyresintäkter bostäder	2 082 318	2 239 697
	Hyresintäkter lokaler	65 949	78 910
	Hyresintäkter garage	51 636	48 636
	Överlåtelseavgifter	18 980	13 321
	Pantsättningsavgifter	13 380	15 517
	Hyresintäkter förråd	19 647	24 400
	Övriga hyresintäkter	8 284	415
	Rabatt bostad	0	-4 170
	Avgift andrahandsuthyrning	6 347	0
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	7 767 296	8 330 114

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	229 473	233 317
	Teknisk förvaltning	81 799	45 782
	Städ	196 423	161 277
	Snöröjning och sandning	40 376	91 576
	Yttre skötsel och markskötsel	329 266	277 486
	Reparationer	520 847	439 235
	Underhåll	7 163 714	375 411
	Fjärrvärme	1 413 651	1 364 211
	El	140 196	131 200
	Vatten	329 928	364 621
	Försäkringsskador	0	13 544
	Sophämtning	243 246	193 949
	Grovsopor	39 393	28 724
	Kabel-TV	112 780	114 838
	Fastighetsförsäkring	147 432	111 840
	Fastighetsskatt / avgift	220 390	212 870
	Övriga driftkostnader	31 156	59 808
	Summa driftkostnader	11 240 070	4 219 689

Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Ekonomisk förvaltning	207 708	195 954
	Revisionsarvode	37 500	37 588
	Konsultarvoden och advokatkostnader	214 154	208 249
	Försäljningskostnader	263 100	45 000
	Inkassokostnader	2 293	1 201
	Bankkostnader	8 968	9 114
	Avgift brf organisation	0	4 950
	It-tjänster	36 946	36 996
	Övriga administrativa kostnader	40 343	29 689
	Summa övriga externa kostnader	811 012	568 741

Not 5	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvode	223 000	200 000
	Övrig ersättning	13 020	0
	Sociala kostnader	70 394	58 850
	Summa personalkostnader	306 414	258 850

Summa pers

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	203 212 152	203 212 152
	Inköp	1 660 428	0
	Omklassificeringar	3 725 957	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 598 537	203 212 152
	Ingående avskrivningar	-4 996 047	-3 521 850
	Årets avskrivningar	-1 564 511	-1 474 197
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 560 558	-4 996 047
	Utgående redovisat värde	202 037 979	198 216 105
	Redovisat värde byggnader	121 817 863	123 091 357
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	13 830 260	8 734 892
	Redovisat värde mark	66 389 856	66 389 856
	Summa redovisat värde	202 037 979	198 216 105
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	138 999 000 77 946 000	138 999 000 77 946 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	387 751	387 751
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	387 751	387 751
	Ingående avskrivningar	-105 700	-83 843
	Årets avskrivningar	-21 857	-21 857
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-127 557	-105 700
	Utgående redovisat värde	260 194	282 051
Not 8	Pågående nyanläggningar	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	3 725 957	51 376
	Inköp	0	3 674 581
	Omklassificeringar	-3 725 957	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	3 725 957
	Utgående redovisat värde	0	3 725 957

AM
NW
17
197
MD

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetald försäkring	171 018	140 146
	Förutbetalt teknisk förvaltning	2 079	1 996
	Förutbetald fastighetsskötsel och städ	56 155	53 941
	Förutbetald kabel-TV	9 466	9 296
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	50 513	49 669
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	289 231	255 048

Not 10	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	2 977 596	2 903 074
	Amortering efter 5 år	78 030 328	78 804 562
	Summa långfristiga skulder	81 007 924	81 707 636

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
SBAB	2021-09-21	1,45	0	15 800 000
SBAB	2019-10-11	5,02	0	15 800 000
SBAB	2021-06-11	1,36	0	15 800 000
SBAB	2018-10-12	3,48	99 854	15 284 581
SBAB	2020-06-11	1,20	99 854	15 284 581
SBAB	rörligt 3 mån	0,75	500 000	3 738 470
Summa			699 708	81 707 632
Avgår kortfristig del				699 708
Summa långfristiga skulder				81 007 924

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupen ränta fastighetslån	24	0
	Upplupen fjärrvärme och el	245 702	210 629
	Förutbetalda avgifter/hyror	585 747	625 745
	Tillägg nya lgh	72 430	0
	Övriga upplupna kostnader	1 895	29 441
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	905 798	865 815

UM

NOTER

Övriga noter

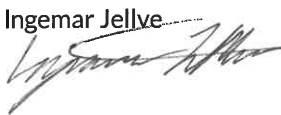
Not 12 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	108 900 000	108 900 000
Summa ställda säkerheter	108 900 000	108 900 000

Täby 2018-05-08

Martin Norberg



Ingemar Jellve



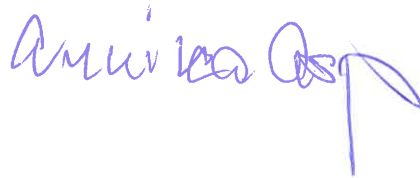
Anders Sandahl



Andreas Åkesson



Annika Asp



Mikaela Daleke



Min revisionsberättelse har lämnats den 23 maj 2018.

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor Far



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 2017.

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 2017 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 "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 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 på fel.

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 fel, 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 fel 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. Risker 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.

M

- 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
- 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

M

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 2017 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 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.

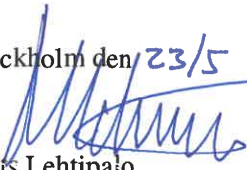
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den 23/5 2018.


Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far