



Årsredovisning 2019

Brf Viggbyholm Kotten

Org.nr 769615-7184

M

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

M

ME

ME

KB

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

2019-12-31 är 137 av dessa lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 26 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
Stam-elsbyte, samt övriga elinstallationer	2017
Ventilbyte	2017
Nya källardörrar	2017
Asfaltering	2017
Bortmontering av oljetank	2017
Bortmontering vattenberedare	2017
Utemiljö, ny entrétrappa, pergola	2016
Installation av avgasare	2016
Sanering av kajor	2016
Byte stigventiler	2015
Stambyte gamla sjukgymnasten	2015
Järnvägsallén 1	
Takreivering etapp 2	2014
Nytt bokningssystem bastu och tvättstuga	2012
Takreivering etapp 1	2011
Montage av säkerhetsdörrar	2011
Stambyte	2011
Dränering påbörjad	2018

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-14 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-12-02. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-02-22. 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 165 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 52. Antalet medlemmar som avgått under året är 36. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 181. Under året har 28 överlåtelser skett och 2 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.



Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-28 och därmed påföljande styrelsekonstituerings haft följande sammansättning:

Peter Wahlberg	ledamot/ordf
Nils-Erik Edfors	ledamot/kassör
Doris Ahlberg	ledamot/sekr
Karolina Björn	ledamot
Nina Ernlund	ledamot
Henrik Flinta	ledamot
Ingemar Jelleve	suppleant
Sara Borgqvist	suppleant

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

Valberedningen består av Monica Wahlström med en mandatperiod på ett år.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 15 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

Föreningen har gjort förbättringar invändigt och runt om i fastigheten. Bastun har renoverats, källargången utanför tvättstugan har målats om och lekplatsen har fått ny sand. Utöver det har trivselen för inomhusmiljön setts över i trapphusen. Där har postboxarna fräschats upp genom att uppdatera ett flertal med nya namnbrickor. Föreningen har även upphandlat ett nytt avtal med en städleverantör då det fanns brister i städningen med tidigare leverantör.

Föreningens ekonomi har förbättrats genom försäljning av två hyresrätter, lägenhet 126 och 130. En avgiftshöjning har även gjorts för hyra av lokaler, förråd och garage. Utrymmen och lokaler i källaren har städats och iordningställt för möjlighet till uthyrning. Källarplanslokalen på Södervägen har i ordningställts inför kommande dräneringsprojekt.

M

Arbetet kring GDPR har fortsatt under året och det har tagits fram dokument som ska möjliggöra att utskick ska kunna distribueras till medlemmarna via mail. En grundlig inventering av föreningens stadgar har förberetts till stämman och en extrastämma ska planeras för uppdatering av dessa. Föreningen även har bytt leverantör för hemsidan så det ska bli enklare för styrelsen själva att ändra och därmed minska kostnader. En förbättrad struktur och information kan även ges till de boende i och med den nya hemsidan som ska vara en informationsplattform av de boende.

Lån har lagts om till lägre ränta och förvaltrade pengar har flyttats till konton som ger en ränteintäkt.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust, resultatet är bättre än föregående år. Förlusten beror främst på avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och inventarier och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största driftskostnad är fjärrvärme. Den har under 2019 minskat jämfört med föregående år. Räntekostnaden och den har under år 2019 minskat vilket delvis beror på att föreningen under året amorterat men även på den lägre räntenivån.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt Anledningen till detta är delvis att föreningen haft ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten. Under året har föreningen även sålt två hyresrätter vilket inbringade 4,5 Mkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

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

Genomförd åtgärd

Ny sand till lekplatsen
Renovering av bastun
Målning av källarplan utanför tvättstugan
Iordningställande av källarlokalen

MA
DA NE
KB

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 16 Mkr, se tabell. 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.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/ Kkr.
Dräneringsarbete runt fastigheter	2020-2022	6 000
Byte av fönster och portar	2022-2023	10 000

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	128 425 634	19 941 529	0	-15 458 442	-6 182 237	126 726 484
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			3 429 900	-3 249 900		
Balanseras i ny räkning				-6 182 237	6 182 237	
Upplåtelser	1 825 111	2 744 889				4 570 000
Årets resultat					-331 680	-331 680
Belopp vid årets utgång	130 686 745	22 686 418	3 429 900	-24 890 579	-331 680	130 964 804

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	7 842	7 693	7 767	8 330	8 386
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-332	-6 182	-8 125	-505	-750
Soliditet, %	62,5	61,6	61,5	60,5	59,4
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	670	670	670	748	748
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 219	9 361	9 832	10 300	10 569
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 460	15 472	15 472	15 507	15 511
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,81	2,30	2,41	2,78	2,85
Fastighetens belåningsgrad, % **	39,1	38,8	40,4	41,6	41,6

* 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	-25 070 579
Årets resultat	-331 680
	-25 402 259
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	3 429 900
Ur yttre fond ianspråk tas	-134 131
I ny räkning överföres	-28 698 028
	-25 402 259

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.

M

NE
✓
ME
KIB

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	7 821 003	7 693 317
Övriga rörelseintäkter	3	20 799	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		7 841 802	7 693 317
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-4 359 508	-9 484 453
Övriga externa kostnader	5	-530 945	-700 095
Personalkostnader	6	-288 607	-267 705
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 603 782	-1 603 782
Summa rörelsens kostnader		-6 782 842	-12 056 035
Rörelseresultat		1 058 960	-4 362 718
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		14 893	28 290
Räntekostnader		-1 405 533	-1 847 809
Summa finansiella poster		-1 390 640	-1 819 519
Resultat efter finansiella poster		-331 680	-6 182 237
Årets resultat		-331 680	-6 182 237

M

NE

NE

KB

BALANSRÄKNING

2019-12-31
2018-12-31
Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	198 874 129	200 456 054
Inventarier, verktyg och installationer	8	216 480	238 337
Summa materiella anläggningstillgångar		199 090 609	200 694 391

Summa anläggningstillgångar

199 090 609 200 694 391

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		43 187	7 570
Aktuell skattefordran		0	5 521
Övriga fordringar		1 255 286	1 411 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	83 240	297 377
Summa kortfristiga fordringar		1 381 713	1 722 106

Kassa och bank

9 013 136 3 449 714

Summa omsättningstillgångar

10 394 849 5 171 820

SUMMA TILLGÅNGAR

209 485 458 205 866 211

M

NE

NE
KB

BALANSRÄKNING

2019-12-31

2018-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Medlemsinsatser

152 937 163

148 367 163

Yttre fond

3 429 900

0

Balanserat resultat

-25 070 579

-15 458 442

Årets resultat

-331 680

-6 182 237

Summa eget kapital

130 964 804

126 726 484

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

77 497 685

77 687 064

Summa långfristiga skulder

77 497 685

77 687 064

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

175 468

108 094

Leverantörsskulder

22 225

480 203

Aktuell skatteskuld

17 686

0

Övriga skulder

0

5 500

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

807 590

858 866

Summa kortfristiga skulder

1 022 969

1 452 663

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

209 485 458

205 866 211

M

KB

KB

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 058 960	-4 362 718
Avskrivningar	1 603 782	1 603 782
Erhållen ränta mm	14 893	28 290
Erlagd ränta	-1 405 533	-1 847 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 272 102	-4 578 455
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-35 617	2 026
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	370 489	81 873
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-457 978	-187 061
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-33 569	-41 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 115 427	-4 723 049
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	1 825 111	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	2 744 889	0
Amortering långfristiga lån	-122 005	-3 912 474
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 447 995	-3 912 474
Förändring av likvida medel	5 563 422	-8 635 523
Likvida medel vid årets början	3 449 714	12 085 237
Likvida medel vid årets slut	9 013 136	3 449 714






KB

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 1 377 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

	2019	2018
Årsavgifter	5 595 341	5 567 556
Hyresintäkter bostäder	2 019 650	2 030 219
Hyresintäkter lokaler	52 710	58 600
Hyresintäkter garage	58 994	50 436
Överlåtelseavgifter	24 185	13 602
Pantsättningsavgifter	11 970	8 589
Hyresintäkter förråd	44 340	25 361
Övriga hyresintäkter	4 262	4 062
Rabatt bostad	-2 324	-67 348
Avgift andrahandsuthyrning	11 875	2 240
Summa årsavgifter och hyresintäkter	7 821 003	7 693 317

M

Handwritten signature and initials (KB) in blue ink.

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Övriga ersättningar och intäkter	8 299	0
	Försäkringsersättning	12 500	0
	Summa övriga rörelseintäkter	20 799	0

Not 4	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	180 947	295 874
	Teknisk förvaltning	45 948	53 598
	Städ	137 785	216 210
	Snöröjning och sandning	96 185	85 803
	Yttre skötsel och markskötsel	234 131	125 515
	OVK	209 300	0
	Reparationer	350 761	610 049
	Underhåll	134 274	5 400 597
	Fjärrvärme	1 274 078	1 316 260
	El	142 894	154 025
	Vatten	344 051	325 129
	Försäkringsskador	1 500	134 359
	Sophämtning	195 074	220 902
	Grovsopor	42 434	27 038
	Kabel-TV	560 541	120 155
	Fastighetsförsäkring	173 105	171 018
	Fastighetsskatt / avgift	236 500	227 921
	Summa driftkostnader	4 359 508	9 484 453

Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	219 336	210 084
	Revisionsarvode	46 250	41 250
	Konsultarvoden och advokatkostnader	84 006	359 673
	Försäljningskostnader	73 400	0
	Inkassokostnader	3 489	2 265
	Kundförluster	4 270	1 200
	Bankkostnader	9 446	9 260
	It-tjänster	38 855	43 717
	Övriga administrativa kostnader	51 893	32 646
	Summa övriga externa kostnader	530 945	700 095







NOTER

Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	219 640	187 912
	Övrig ersättning	0	19 340
	Sociala kostnader	68 967	60 453
	Summa personalkostnader	288 607	267 705

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	208 598 537	208 598 537
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 598 537	208 598 537
	Ingående avskrivningar	-8 142 483	-6 560 558
	Årets avskrivningar	-1 581 925	-1 581 925
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 724 408	-8 142 483
	Utgående redovisat värde	198 874 129	200 456 054
	Redovisat värde byggnader	119 270 875	120 544 369
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	13 213 398	13 521 829
	Redovisat värde mark	66 389 856	66 389 856
	Summa redovisat värde	198 874 129	200 456 054
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	182 606 000	138 999 000
	varav byggnader:	97 530 000	77 946 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	387 751	387 751
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	387 751	387 751
	Ingående avskrivningar	-149 414	-127 557
	Årets avskrivningar	-21 857	-21 857
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-171 271	-149 414
	Utgående redovisat värde	216 480	238 337

M

NE

NE
KB

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkring	0	173 105
	Förutbetalt teknisk förvaltning	2 189	2 076
	Förutbetald fastighetsskötsel och städ	34 129	60 557
	Förutbetald kabel-TV	40 367	10 166
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	0	51 473
	Övriga förutbetalda kostnader	6 555	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 240	297 377

Not 10	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	858 938	529 134
	Amortering efter 5 år	76 638 747	77 157 930
	Summa långfristiga skulder	77 497 685	77 687 064

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SBAB	2021-09-21	1,45		15 800 000
SBAB	2020-10-12	0,50	58 453	15 786 096
SBAB	2021-06-11	1,36		15 800 000
SBAB	2022-01-12	0,97		15 210 435
SBAB	2020-06-11	1,20	117 015	15 076 622
Summa			175 468	77 673 153
Avgår kortfristig del				175 468
Summa långfristiga skulder				77 497 685

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupen fjärrvärme och el	164 229	199 351
	Förutbetalda avgifter/hyror	589 157	569 224
	Övriga upplupna kostnader	54 204	90 291
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	807 590	858 866

M

NEE

NE
KB

NOTER

Övriga noter

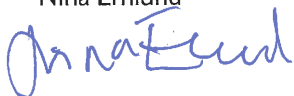
Not 12 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	108 900 000	108 900 000
Summa ställda säkerheter	108 900 000	108 900 000

Täby 2020- 04-10

Nils-Erik Edfors



Nina Ernlund



Peter Wahlberg

Karolina Björn



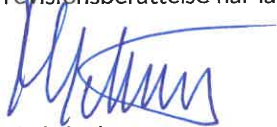
Doris Ahlberg



Henrik Flinta



Min revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2020.



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 2019.

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 2019 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, förfälskning, 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
- 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.



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 2019 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.

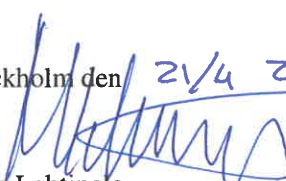
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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

21/4 2020.



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far