

Årsredovisning för

Brf Viggbyholm Kotten

769615-7184

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

M

Styrelsen för Brf Viggbyholm Kotten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2020. Föreningen har sitt säte i Täby kommun.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen har förvärvat fastigheten Viggbyholm 44:1 i Täby kommun den 28 december 2009 från Akelius Täbyhus AB. Fastigheten byggdes 1949 och har värdeår 1949. Föreningen registrerades den 14 december 2006 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades den 2 december 2009.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i 3 våningsplan samt källare på adresserna Södervägen 2A-B, 4A-B, 6A-B. Viggbyholmsvägen 54-60 A-B samt Järnvägsallén 1A-B, 3A-C, 5A-B.

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 garage till de boende.

Föreningen har upprättat en underhållsplan år 2016 som sträcker sig 20 år framåt och planen uppdateras löpande. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Lägenhetsfördelning:

1 rok 27 st
2 rok 78 st
3 rok 56 st
4 rok 2 st

Av dessa lägenheter är 139 (137) upplåtna med bostadsrätt och 24 (26) med hyresrätt.

Förvaltning

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia AB.

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen tecknat avtal med Norrorts Boservice AB.

Föreningens stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades den 22 februari 2019.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 190 (181) medlemmar.

Under året har 21 (28) överlåtelser skett och 2 (2) upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid överlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och vid pantsättning debiteras en pantsättningsavgift.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2020 haft följande sammansättning:

Annica Sundel	Ledamot, Ordförande
Nils-Erik Edfors	Ledamot, Kassör
Doris Ahlberg	Ledamot, Sekreterare
Markus Greisz	Ledamot
Göran Kvist	Ledamot
Linnea Otterheim	Ledamot
Per Sandnes	Ledamot
Annette Sjöström	Ledamot
Thomas Sundvall	Ledamot, avgått i oktober

Revisorer

Mats Lehitpalo Adecos Revisionsbyrå

Valberedning

Monica Wadström	Sammanställande	Avgått under verksamhetsåret
Birgitta Södergren		Avgått under verksamhetsåret
Sara Borgqvist	Suppleant	Avgått januari 2021

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 21 (15) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Gjensidige Forsikring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har installerat en ny sopsorteringsstation. Den nya sopsorteringen möjliggör att lättare kunna sortera hushållens avfall. De nya sopsorteringsmöjligheterna gör föreningen mer klimatvänlig. Det tidigare grovsoprummet är omgjort till garage för moped och cykel vilket inbringar nya hyresintäkter till föreningen.

Under året har föreningen genomfört en projektering för att kartlägga förutsättningarna och behoven inför kommande dränering.

Efter en motion på årsstämma har föreningen uppfört en 16 meter hög flaggstång på föreningens innergård. Till flaggstången har föreningen även inhandlat en belysning i form av en julgran som pryder flaggstången från första advent till slutet på januari.

Belysningen på föreningens innergård har setts över, två armaturer har bytts ut till mer energibesparande alternativ samt att belysningen på innergården allmänt har förbättrats vilket ökar tryggheten.

Under räkenskapsåret har föreningen sålt två hyresrätter vilket har inbringat intäkter på 3 615 000 kronor.

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

Med anledning av Covid-19 har föreningen inte haft den planerade extra stämman för att behandla nya stadgar till föreningen som det togs ett första beslut om på ordinarie årsstämma den 12 maj 2020.

M

M

ASJ PS SE MG do AS

Tidigare års genomförda underhåll	År
Stam-elsbyte, samt övriga elinstallationer	2017
Ventilbyte	2017
Nya källardörrar	2017
Asfaltering	2017
Bortmontering av oljetank	2017
Bortmontering av vattenberedare	2017
Utemiljö, ny entrétrappa, pergola	2016
Installation av avgasare	2016
Sanering av kajor	2016
Byte stigventiler	2015
Stambyte gamla sjukgymnasten Jämvägsallén 1	2015
Takrenovering etapp 2	2014
Nytt bokningssystem bastu och tvättstuga	2012
Takrenovering etapp 1	2011
Montage av säkerhetsdörrar	2011
Stambyte	2011
Dränering påbörjad	2018
Ny sand till lekplatsen	2019
Renovering av bastun	2019
Målning av källarplan utanför tvättstugan	2019
ordningställande av källarlokalerna	2019
Genomfört underhåll under året	
Genomgång belysning innergård	2020
Sopsortering	2020

Planerat underhåll

Dräneringsarbete runt fastigheter
Byte av fönster och portar

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr)	666	670	670	670
Lån per kvm bostadsyta (kr)	9 087	9 219	9 361	9 832
Insats per kvm bostadsrättsyta (kr)	15 457	15 460	15 472	15 472
Nettoomsättning (kr)	7 848 141	7 841 802	7 693 317	7 767 296
Resultat efter finansiella poster (kr)	-1 309 416	-331 680	-6 182 237	-8 125 358
Soliditet (%)	62,7	62,5	61,6	61,5
Belåningsgrad (%)	39,3	39,1	38,8	40,4

Förändring Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	130 250 745	22 686 418	3 429 900	-25 070 579	-331 680
Disposition av föregående års resultat			3 429 900	-3 627 449	331 680
Upplåtelse	1 563 233	2 121 767			
lanspråkstagande yttre fond			-134 131		
Årets resultat					-1 309 416
Belopp vid årets utgång	131 813 978	24 808 185	6 725 669	-28 698 028	-1 309 416

M

NTC

ASJ

MH

ALPS do b
SK

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	-28 698 028
årets resultat	-1 309 416
	<u>-30 007 444</u>

Styrelsen föreslår att
till föreningens fond för yttre underhåll, avsättes
i ny räkning överföres

3 429 900
<u>-33 437 744</u>
-30 007 844

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	7 849 465	7 821 003
Övriga rörelseintäkter	2	116	20 799
Summa intäkter		<u>7 849 581</u>	<u>7 841 802</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-6 206 059	-4 359 508
Övriga externa kostnader	4	-340 432	-530 945
Personalkostnader	5	-232 001	-288 607
Avskrivningar		<u>-1 603 782</u>	<u>-1 603 782</u>
Summa rörelsens kostnader		<u>-8 382 274</u>	<u>-6 782 842</u>
RÖRELSERESULTAT		-532 693	1 058 960
Finansiella poster			
Ränteintäkter		41 988	14 893
Räntekostnader		<u>-818 711</u>	<u>-1 405 533</u>
Summa finansiella poster		-776 723	-1 390 640
ÅRETS RESULTAT		<u>-1 309 416</u>	<u>-331 680</u>

W

M&S

ASJ

MH
HPS do P
SE

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	197 292 204	198 874 129
Maskiner och inventarier	7	194 623	216 480
Summa materiella anläggningstillgångar		197 486 827	199 090 609
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		197 486 827	199 090 609
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		32 370	43 187
Övriga fordringar		426 396	1 255 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	295 396	83 240
Summa kortfristiga fordringar		754 162	1 381 713
Kassa och bank		14 295 710	9 013 136
Summa omsättningstillgångar		15 049 872	10 394 849
SUMMA TILLGÅNGAR		212 536 699	209 485 458

M

NLE
ASJ

MA
PA PS
SE
B

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		156 622 163	152 937 163
Fond för yttre fond		6 725 669	3 429 900
Summa bundet eget kapital		163 347 832	156 367 063
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-28 698 028	-25 070 579
Årets resultat		-1 309 416	-331 680
Summa fritt eget kapital		-30 007 444	-25 402 259
Summa eget kapital		133 340 388	130 964 804
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	77 322 194	77 497 685
Summa långfristiga skulder		77 322 194	77 497 685
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	9	175 480	175 468
Leverantörsskulder		632 576	22 225
Skatteskulder		8 486	17 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 057 575	807 590
Summa kortfristiga skulder		1 874 117	1 022 969
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		212 536 699	209 485 458

M

NZE

ASj

*PS mh
SE do
D*

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten	2020-12-31	2019-12-31
Rörelseresultat	-532 693	1 058 960
Avskrivningar	1 603 782	1 603 782
Ränteintäkter	41 988	14 893
Räntekostnader	-818 711	-1 405 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	294 366	1 272 102
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	627 551	340 393
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	851 136	-497 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 478 687	-156 675
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-175 480	-122 005
Inbetalda insatser	1 563 233	1 825 111
Inbetalda upplåtelseavgifter	2 121 767	2 744 889
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 509 520	4 447 995
Årets kassaflöde	5 282 573	5 563 422
Likvida medel vid årets början	9 013 137	3 449 714
Likvida medel vid årets slut	14 295 710	9 013 136

M

[Handwritten signature]

ASJ

[Handwritten signatures and initials: PS, SE, 20, A]

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10, om årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas från och med 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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. Byggnader har tidigare skrivits av enligt en progressiv avskrivningsplan som sträckte sig över 60 år men från och med 2014 skrivs den av linjärt över 100 år. Övriga tillgångar skrivs av linjärt över tillgångaranas nyttjandeperiod. Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Följande avskrivningar tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år	10-50 år
Installationer	15-20 år	15-20 år
Inventarier	20 år	20 år

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 1.429 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 en tekniska besiktningen som är utförd.

Not 1 Nettoomsättning

	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter	5 682 039	5 595 341
Hysesintäkter bostäder	1 889 265	2 019 650
Hysesintäkter lokaler	46 329	52 710
Hysesintäkter garage	105 744	58 994
Hysesintäkter förråd	89 996	44 340
Rabatt bostad	-	-2 324
Överlåtelseavgifter	-	24 185
Pantsättningsavgifter	-	11 970
Avgift andrahandsuthyrning	36 154	11 875
Övriga hyresintäkter	-	4 262
	<u>7 849 527</u>	<u>7 821 003</u>

M

MIE

Asj

PS
SE 20
b

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga intäkter	54	8 299
Försäkringsersättning	-	12 500
	<u>54</u>	<u>20 799</u>

Not 3 Driftkostnader

Fastighetsskötsel	249 444	180 947
Teknisk förvaltning	43 341	45 948
Snöröjning/sandning	28 450	96 185
Städning	204 750	137 785
Yttre skötsel och markskötsel	188 123	234 131
Underhåll	142 460	134 274
Löpande reparationer	508 741	350 761
Sopsortering	789 902	-
Dränering projektering	626 790	-
Säkerhetsdörrar	623 986	-
OVK	-	209 300
Försäkringsskador	-	1 500
Fastighetsel	89 059	142 894
Värme	1 194 537	1 274 078
Vatten och avlopp	357 049	344 051
Sophämtning/renhållning	236 282	195 074
Grovsopor	18 243	42 434
Fastighetsförsäkring	182 942	173 105
Kabel Tv	471 574	560 541
Fastighetsskatt	248 987	236 500
Övriga kostnader fastighet	1 399	-
	<u>6 206 059</u>	<u>4 359 508</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Ekonomisk förvaltning	141 060	219 336
Revisionsarvode	37 500	46 250
Konsultarvode och advokatkostnader	15 450	84 006
Försäljningskostnader	73 460	73 400
Inkassokostnader	502	3 489
Kundförluster	-	4 270
Bankkostnader	11 667	9 446
It-kostnader	8 331	38 855
Medlemsavgifter	12 068	-
Administrationskostnader	40 394	51 893
	<u>340 432</u>	<u>530 945</u>

M

MEG
ÅSj

MH
PS
SE
do
B

Not 5 Personalkostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvode	198 000	219 640
Sociala kostnader	34 001	68 967
	<u>232 001</u>	<u>288 607</u>

Not 6 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden	208 598 537	208 598 537
Utående ackumulerade anskaffningsvärden	208 598 537	208 598 537
Ingående avskrivningar	-9 724 408	-8 142 483
Årets avskrivningar	-1 581 925	-1 581 925
Utående ackumulerade avskrivningar	-11 306 333	-9 724 408
Utående redovisat värde	197 292 204	198 874 129
Redovisat värde byggnader	117 997 381	119 270 875
Redovisat värde fastighetsförbättringar	12 904 967	13 213 398
Redovisat värde mark	66 389 856	66 389 856
Summa redovisat värde vid årets slut	197 292 204	198 874 129
Taxeringsvärde byggnad	85 076 000	85 076 000
Taxeringsvärde mark	97 530 000	97 530 000
	<u>182 606 000</u>	<u>182 606 000</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärden		
Utående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>387 751</u>	<u>387 751</u>
	387 751	387 751
Ingående avskrivningar	-171 271	-149 414
Årets avskrivningar	-21 857	-21 857
Utående ackumulerade avskrivningar	<u>-193 128</u>	<u>-171 271</u>
Utående redovisat värde	194 623	216 480

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Teknisk förvaltning	210 161	2 189
Fastighetsskötsel och städning	32 620	34 129
Kabel TV	10 145	40 367
Ekonomisk förvaltning	33 281	-
Övriga interimfordringar	9 189	6 555
	<u>295 396</u>	<u>83 240</u>

M

NEE
AS)

PS
2018

Not 9 Långfristiga skulder

	Ränta	Löptid	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	1,45 %	2021-09-21	15 800 000	15 800 000
SBAB	0,46 %	2023-05-09	15 727 636	15 786 096
SBAB	1,36 %	2021-06-11	15 800 000	15 800 000
SBAB	0,97 %	2022-01-12	15 210 435	15 210 435
SBAB	0,62 %	2023-05-09	14 959 603	15 076 622
			77 497 674	77 673 153
Avgår kortfristig del*			-31 775 480	-175 468
			45 722 194	77 497 685

*Lån som förfaller 2021 klassas som kortfristig skuld

Fastighetsinteckningar	108 900 000	108 900 000
------------------------	-------------	-------------


Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda årsavgift	669 845	589 157
Värmekostnader	148 609	164 229
Övriga interimsskulder	239 121	54 204
	1 057 575	807 590


Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


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

Täby den 13/4-21



Annica Sundel
Ordförande

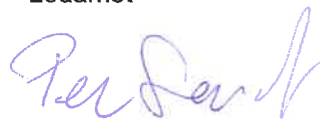

Nils-Erik Edfors
Ledamot


Doris Ahlberg
Ledamot


Markus Greisz
Ledamot



Göran Kvist
Ledamot


Linnea Otterheim
Ledamot

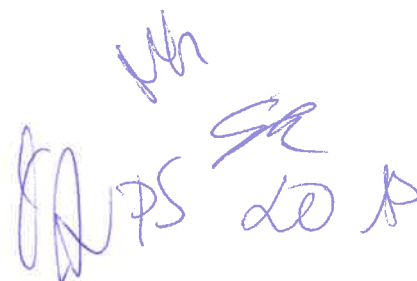

Per Sandnes
Ledamot


Annette Sjöström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/4-21.


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor





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 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 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. 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 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 2020 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 "Revisorers 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 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

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

15/4-21.



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far