

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

BRF Viggbyholmsterrassen

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Viggbyholmsterrassen, med säte i Täby, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas för bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 november 2012.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Viggbyholm 48:5 (Fastigheten) för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt, med säte i Täby kommun.

Föreningens köp skedde i två led. Först förvärvas aktierna i Huset i Viggbyholm AB (org nr 556722-3416), som ägde Fastigheten, från Ad Din International AB (org nr 556884-9847). Därefter förvärvades Fastigheten från Huset i Viggbyholm AB till skattemässigt värde, så kallad underprisöverlåtelse.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 4 våningar (källare, bottenplan, plan 1 samt vind) med totalt 13 bostadsrätter. Den totala boytan är 795 kvm och föreningen disponerar 9 parkeringsplatser. Nybyggnadsår är 2013.

Föreningen har ingen lokal för uthyrning, ingen lägenhet är uthyrd.

Föreningen har 9 parkeringsplatser som är skyltade med privat parkering. Samt parkeringsplatser vid sopkärlen. Kölista för parkeringsplatser hanteras av Fastum. Avgiften för parkering är 385 kr per månad och belastar respektive lägenhetsinnehavare separat som tillkommande avgift på hyresavin.

Föreningen har 11 st källarförråd samt 2 st vindsförråd. Det gamla sputrymmet disponeras som förråd för trädgårdsmöbler. Förrådet mot trädgården disponeras för diverse trädgårdsredskap, gräsklippare, stegar, åkgräsklippare och snöslunga m.m. Enskilda medlemmar som nyttjar gemensamma förrådsutrymmen för egna verktyg och redskap gör dessa tillgängliga för alla. Dock skall dessa nyttjas aktsamt.

Efter brandinspektion skall samtliga utrymmen inne i huset ses över, städas, rensas och märkas upp med utrymningsinformation. Hänvisar till tidigare utskickad information och protokoll från Brandsäkra.

Lägenhetsfördelning:

5 st	1 rum och kök
4 st	2 rum och kök
3 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen belastas ej av någon skyldighet att ingå i samfällighet eller gemensamhetsanläggning.

Fastighetsavgift

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret 2012 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 (2029) utgår full fastighetsavgift enligt gällande regler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 27 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 19 800 000 kr och markvärde 7 200 000 kr. Värdeår är 2013.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Övriga avtal

Föreningen har haft avtal med följande leverantörer:

Fastighetsel	Ellevio AB, Fortum Markets AB
Vatten och avlopp	Roslagsvatten
Avfall	Ragn-Sells AB, PreZero Recycling AB, Urbaser AB

Föreningen har två kärl för matavfall samt två sopkärl om 160 liter som töms varje torsdag, dessa är placerade på avsedd plats mot Värtavägen på kommunens begäran. Papperspåsar för matavfall tillhandhålls från kommun och förvaras i tvättstugan.

Utöver detta finns ett kärl för papper dock ej wellpapp. Respektive medlem ansvarar själv för bortförstel av grovsopor, wellpapp m.m.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna som är en medlems- och intresseorganisation för bostadsrättsföreningar.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 18 december 2012.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske enligt föreningens stadgar. Från och med år 2017 har föreningen bestämt på stämman att avsätta årets positiva resultat till fond för yttre underhåll.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntekostnader fastighetslån och räntederivat framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har före ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Erika Adin Kevin Langjärd Christofer Ramström	Ordförande
Suppleanter	Andreas Frigen Jesper Hittrich	

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämn den 3 juni 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Björn Ternström Kevin Langjärd Fredrik Anberg Andreas Frigren	Ordförande
-----------	--	------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 3 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam.

Revisor

Tomas Randér, auktoriserad revisor
Retora Revision & Rådgivning

Valberedning

Styrelsen utser en valberedning vid behov inför kommande stämman eller extrastämma.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser att rapportera om.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början hade föreningen 16 medlemmar.
Av föreningens 13 medlemslägenheter har 5 lägenheter överlåtits under året.
Vid räkenskapsårets slut har föreningen 18 medlemmar.
Ingen lägenhet är uthyrd.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	822	771	702	701
Resultat efter finansiella poster	-829	-43	-258	-122
Soliditet (%)	69,90	70,46	69,96	69,81
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	994	925	841	841
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 843	9 002	9 167	9 332
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 843	9 002	9 167	9 332
Sparande per kvm (kr/kvm)	-764	217	-49	127
Räntekänslighet (%)	8,90	9,73	10,90	11,10
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	281	358	370	213
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,10	95,45	95,13	95,29

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnad för medlemmarnas egen el och värmeförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att underhåll och reparationer genomförts till en kostnad av 980 292 kr vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2024-12-31. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 720 000	4 015 000	13 601	-182 195	-42 960	17 523 446
Disposition av föregående års resultat:				-42 960	42 960	0
Årets resultat					-828 909	-828 909
Belopp vid årets utgång	13 720 000	4 015 000	13 601	-225 155	-828 909	16 694 537

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-225 155
årets förlust	-828 909
	-1 054 064
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 054 064
	-1 054 064

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	821 993	770 805
Övriga rörelseintäkter		62 155	0
Summa rörelseintäkter		884 148	770 805
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 243 493	-442 950
Övriga externa kostnader	4	-104 606	-81 491
Personalkostnader	5	0	65 710
Avskrivningar		-140 500	-140 500
Summa rörelsekostnader		-1 488 599	-599 231
Rörelseresultat		-604 451	171 574
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 523	12 733
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 981	-227 267
Summa finansiella poster		-224 458	-214 534
Resultat efter finansiella poster		-828 909	-42 960
Årets resultat		-828 909	-42 960

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

23 477 425

23 617 925

Summa materiella anläggningstillgångar

23 477 425

23 617 925

Summa anläggningstillgångar

23 477 425

23 617 925

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

418

62 154

Övriga fordringar

7

250 985

701 243

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

16 124

7 399

Summa kortfristiga fordringar

267 527

770 796

Kassa och bank

Kassa och bank

139 948

482 281

Summa kassa och bank

139 948

482 281

Summa omsättningstillgångar

407 476

1 253 078

SUMMA TILLGÅNGAR

23 884 901

24 871 003

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 735 000	17 735 000
Fond för yttre underhåll		13 601	13 601
Summa bundet eget kapital		17 748 601	17 748 601
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-225 155	-182 195
Årets resultat		-828 909	-42 960
Summa fritt eget kapital		-1 054 064	-225 155
Summa eget kapital		16 694 537	17 523 446
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	4 995 430
Summa långfristiga skulder		0	4 995 430
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 030 430	2 160 820
Leverantörsskulder		33 003	33 356
Övriga skulder		0	354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	126 931	157 597
Summa kortfristiga skulder		7 190 364	2 352 127
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 884 901	24 871 003

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-828 909	-42 960
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	140 500	140 500

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

	-688 409	97 540
--	----------	--------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	61 736	-61 804
Förändring av kortfristiga fordringar	-8 840	29 429
Förändring av leverantörsskulder	-353	-9 984
Förändring av kortfristiga skulder	-31 020	-54 260

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	-666 886	921
--	----------	-----

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-125 820	-131 320
------------------------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

	-125 820	-131 320
--	----------	----------

Årets kassaflöde

	-792 706	-130 399
--	----------	----------

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 178 000	1 308 398
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	385 294	1 177 999

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	789 898	735 745
P-plats och garage	31 990	35 000
Påminnelseavgift	105	60
Övr ej momspl ers. och intäkt	62 154	0
	884 147	770 805

I årsavgiften ingår vatten, värme och Tv-basutbud samt streaming från Telia.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Trivselåtgärder	0	439
Städkostnader	0	23 401
Besiktningsskostnader	0	1 390
Reparationer	899 388	18 083
Underhåll	80 904	75 185
Fastighetsel	185 664	258 360
Vatten och avlopp	38 008	26 071
Avfallshantering	27 877	23 908
Försäkringskostnader	9 841	9 790
Kabel-tv	1 781	1 756
Förbrukningsmaterial	0	4 574
Öresutjämning	29	-7
	1 243 492	442 950

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode	28 250	17 500
Ekonomisk förvaltning	44 233	33 068
Bankkostnader	625	625
Underhållsplan	11 064	24 638
Medlems-/föreningsavgifter	0	4 240
Upprättande av energideklartion	13 744	0
Övriga poster	6 690	1 420
	104 606	81 491

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	0	-50 000
Sociala avgifter	0	-15 710
	0	-65 710

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 163 495	25 163 495
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 163 495	25 163 495
Ingående avskrivningar	-1 545 570	-1 405 070
Årets avskrivningar	-140 500	-140 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 686 070	-1 545 570
Utgående redovisat värde	23 477 425	23 617 925
Redovisat värde mark		
Redovisat värde mark	8 300 000	8 300 000
Taxeringsvärden byggnader	19 800 000	19 800 000
Taxeringsvärden mark	7 200 000	7 200 000
	27 000 000	27 000 000

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 640	5 525
Avräkningskonto klientkonto	245 345	695 718
	250 985	701 243

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringar	3 281	-820
Ekonomisk förvaltning	8 603	8 219
Medlemskap	4 240	0
	16 124	7 399

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,21	2025-12-30	2 294 225	2 374 885
Stadshypotek	1,32	2025-01-30	2 701 205	2 729 865
Stadshypotek	4,35	2025-01-02	1 850 000	1 865 000
Stadshypotek	4,35	2025-01-02	185 000	186 500
			7 030 430	7 156 250

Kortfristig del av fastighetslån	7 030 430	2 160 820
----------------------------------	-----------	-----------

Föreningen har lån som förfaller till omläggning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånet kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av fastighetslån: 7 030 430 kr.

Lån som förfaller till omläggning inom ett år: 7 030 430 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Revision	12 500	12 500
Fastighetsel	20 863	24 158
Vatten avlopp	0	4 000
Låneräntor	40 708	19 667
Förutbetalda avgifter och hyror	47 472	64 178
Avfallshantering	388	239
Förutbetald revision	5 000	0
Styrelsearvode 2024, reservering	0	25 000
Sociala avgifter 2024, reservering	0	7 855
	126 931	157 597

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	8 400 000	8 400 000
	8 400 000	8 400 000

Täby 2025-05-22



Björn Ternström
Ordförande



Fredrik Anberg



Andreas Frigren



Kevin Lanfjärd

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 maj 2025.



Tomas Randér
Auktoriserad revisor
Retora Revision & Rådgivning

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf

Vigbyholmsterrassen

Org.nr 769625-5244

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vigbyholmsterrassen för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 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 misstag, 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 misstag, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Viggbyholmsterrassen för räkenskapsåret 2024 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.

Täby den 22 maj 2025



Tomas Randér

Auktoriserad revisor, FAR