



Årsredovisning 2018

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 Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

KKE

13
ms

Anders

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
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	
Takrenovering etapp 2	2014
Nytt bokningssystem bastu och tvättstuga	2012
Takrenovering 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 Förvaltning i Östersund 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 164 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 19. Antalet medlemmar som avgått under året är 18. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 165. Under året har 13 överlåtelse skett och 0 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

NE OS
13 MD



Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

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

Olof Säbom	ledamot
Mikaela Daleke	ledamot
Nils-Erik Edfors	ledamot
Anders Sandahl	ledamot
Ingmar Jellve	ledamot
Tomas Sjöström (tom. 180807)	ledamot

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

Valberedningen består av Inger Haagen och Amanda Hednert med en mandatperiod på ett år.

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

Föreningen har omförhandlat det gamla TV avtalet med Telia till Telia Triple play vilket innebär att det numera ingår Tv, bredband och telefonitjänst i avgiften.

Det har under året varit en tvist om en hyresrätt vilket har nu avslutats och som ligger till fördel för föreningen och kommer leda till försäljning av hyresrätten.

Det är ytterligare en hyresrätt som planeras säljas under årets andra halva.

Föreningen har påbörjat ett arbete med GDPR. Det är ett stort arbete som kommer att bidra med att säkra GDPR säkra föreningen. Föreningen har ingått ett avtal med RBEkonomi som numera hanterar föreningens dokumentation.

Föreningen har nu infört en avgift på 4500kr för andrahandsuthyrning enligt beslut på två årsmöten.

Underhållsarbete har genomförts under året. Dräneringsarbete har skett runt fastighet och detta fortsätter under 2019. Utöver detta har tvättstugan renoverats, stam-elbyte har fortsatt från föregående år, byte av källardörrar har skett samt grundisolering för att nämna några åtgärder.

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Detta beror på föreningens driftskostnader där underhållskostnader står för en stor del av dessa. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och inventarier och den posten påverkar inte föreningens likviditet

Föreningens enskilt största kostnadspost förutom underhållskostnaden är räntekostnaden och den har under år 2018 minskat vilket delvis beror på att föreningen under året helt amorterat av ett av sina lån 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 negativt kassaflöde. Anledningen till detta är delvis att föreningen under året har amorterat bort ett lån samt fortsatt med underhåll av fastigheten. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade föreningen om oförändrade årsavgifter.

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

Genomförd åtgärd

Dräneringsarbete påbörjat runt fastigheten på Järnvägsallén 5B, arbetet fortsätter under 2019

REK
17 MD
OS
MS

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 135 Kkr, 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.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/ Kkr.
Dräneringsarbete runt del av fastigheter	2019	135

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	128 425 634	19 941 529	3 389 050	-10 722 134	-8 125 358	132 908 721
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			3 389 050	-3 389 050		
lanspråktagande yttre fond			-6 778 100	6 778 100		
Balanseras i ny räkning				-8 125 358	8 125 358	
Årets resultat					-6 182 237	-6 182 237
Belopp vid årets utgång	128 425 634	19 941 529	0	-15 458 442	-6 182 237	126 726 484

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	7 693	7 767	8 330	8 386	8 371
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-6 182	-8 125	-505	-750	-457
Soliditet, %	61,6	61,5	60,5	59,4	58,9
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	670	670	748	748	748
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 361	9 832	10 300	10 569	10 803
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 472	15 472	15 507	15 511	15 519
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,30	2,41	2,78	2,85	3,78
Fastighetens belåningsgrad, % **	38,8	40,4	41,6	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.

NICE BY GNDU
13 MD

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-15 458 442
Årets resultat	-6 182 237
	<hr/>
	-21 640 679
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	3 429 900
I ny räkning överföres	-25 070 579
	<hr/>
	-21 640 679

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.

NEC OS
17 MD
Andrad

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	<u>7 693 317</u>	<u>7 767 296</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		7 693 317	7 767 296
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-9 484 453	-11 240 070
Övriga externa kostnader	4	-700 095	-811 012
Personalkostnader	5	-267 705	-306 414
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 603 782</u>	<u>-1 586 368</u>
Summa rörelsens kostnader		-12 056 035	-13 943 864
Rörelseresultat		-4 362 718	-6 176 568
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		28 290	31 163
Räntekostnader		<u>-1 847 809</u>	<u>-1 979 953</u>
Summa finansiella poster		-1 819 519	-1 948 790
Resultat efter finansiella poster		-6 182 237	-8 125 358
Årets resultat		-6 182 237	-8 125 358

NEE OS
13 MD

AmD

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	200 456 054	202 037 979
Inventarier, verktyg och installationer	7	238 337	260 194
Summa materiella anläggningstillgångar		200 694 391	202 298 173
Summa anläggningstillgångar		200 694 391	202 298 173
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 570	9 596
Aktuell skattefordran		5 521	13 052
Övriga fordringar		1 411 638	1 494 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	297 377	289 231
Summa kortfristiga fordringar		1 722 106	1 806 005
Summa kortfristiga placeringar		0	0
Kassa och bank		3 449 714	12 085 237
Summa omsättningstillgångar		5 171 820	13 891 242
SUMMA TILLGÅNGAR		205 866 211	216 189 415

NEE OS
17 MD

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Medlemsinsatser	148 367 163	148 367 163
Yttre fond	0	3 389 050
Balanserat resultat	-15 458 442	-10 722 134
Årets resultat	-6 182 237	-8 125 358
Summa eget kapital	126 726 484	132 908 721
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	77 687 064	81 007 924
Summa långfristiga skulder	77 687 064	81 007 924
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	108 094	699 708
Leverantörsskulder	480 203	667 264
Övriga skulder	5 500	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	858 866	905 798
Summa kortfristiga skulder	1 452 663	2 272 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	205 866 211	216 189 415

NEK
19 dup
S
ant

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 362 718	-6 176 568
Avskrivningar	1 603 782	1 586 368
Erhållen ränta mm	28 290	31 163
Erlagd ränta	-1 847 809	-1 979 953
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 578 455	-6 538 990
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	2 026	-7 953
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	81 873	96 815
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-187 061	380 932
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-41 432	39 983
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 723 049	-6 029 213
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-1 660 428
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 660 428
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	4 386 439
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	8 693 561
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	0
Amortering långfristiga lån	-3 912 474	-684 488
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 912 474	12 395 512
Förändring av likvida medel	-8 635 523	4 705 871
Likvida medel vid årets början	12 085 237	7 379 366
Likvida medel vid årets slut	3 449 714	12 085 237

KZE
10 MD
Andri

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 1 337 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	2018	2017
	Årsavgifter	5 567 556	5 500 755
	Hyresintäkter bostäder	2 030 219	2 082 318
	Hyresintäkter lokaler	58 600	65 949
	Hyresintäkter garage	50 436	51 636
	Överlåtelseavgifter	13 602	18 980
	Pantsättningsavgifter	8 589	13 380
	Hyresintäkter förråd	25 361	19 647
	Övriga hyresintäkter	4 062	8 284
	Rabatt bostad	-67 348	0
	Avgift andrahandsuthyrning	2 240	6 347
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	7 693 317	7 767 296

NEE OS
AJ MD


Anders

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	295 874	229 473
	Teknisk förvaltning	53 598	81 799
	Städ	216 210	196 423
	Snöröjning och sandning	85 803	40 376
	Yttre skötsel och markskötsel	125 515	329 266
	Reparationer	610 049	520 847
	Underhåll	5 400 597	7 163 714
	Fjärrvärme	1 316 260	1 413 651
	El	154 025	140 196
	Vatten	325 129	329 928
	Försäkringsskador	134 359	0
	Sophämtning	220 902	243 246
	Grovsopor	27 038	39 393
	Kabel-TV	120 155	112 780
	Fastighetsförsäkring	171 018	147 432
	Fastighetsskatt / avgift	227 921	220 390
	Övriga driftkostnader	0	31 156
	Summa driftkostnader	9 484 453	11 240 070

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	210 084	207 708
	Revisionsarvode	41 250	37 500
	Konsultarvoden och advokatkostnader	359 673	214 154
	Försäljningskostnader	0	263 100
	Inkassokostnader	2 265	2 293
	Kundförluster	1 200	0
	Bankkostnader	9 260	8 968
	It-tjänster	43 717	36 946
	Övriga administrativa kostnader	32 646	40 343
	Summa övriga externa kostnader	700 095	811 012

NEE OS
17 MB



NOTER

Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvode	187 912	223 000
	Övrig ersättning	19 340	13 020
	Sociala kostnader	60 453	70 394
	Summa personalkostnader	267 705	306 414

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	208 598 537	203 212 152
	Inköp	0	1 660 428
	Omklassificeringar	0	3 725 957
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 598 537	208 598 537
	Ingående avskrivningar	-6 560 558	-4 996 047
	Årets avskrivningar	-1 581 925	-1 564 511
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 142 483	-6 560 558
	Utgående redovisat värde	200 456 054	202 037 979
	Redovisat värde byggnader	120 544 369	121 817 863
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	13 521 829	13 830 260
	Redovisat värde mark	66 389 856	66 389 856
	Summa redovisat värde	200 456 054	202 037 979
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	387 751	387 751
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	387 751	387 751
	Ingående avskrivningar	-127 557	-105 700
	Årets avskrivningar	-21 857	-21 857
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-149 414	-127 557
	Utgående redovisat värde	238 337	260 194

NEOS
10 MB
Ambs

NOTER


Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetald försäkring	173 105	171 018
	Förutbetalt teknisk förvaltning	2 076	2 079
	Förutbetald fastighetsskötsel och städ	60 557	56 155
	Förutbetald kabel-TV	10 166	9 466
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	51 473	50 513
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	297 377	289 231

Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	529 134	2 977 596
	Amortering efter 5 år	77 157 930	78 030 328
	Summa långfristiga skulder	77 687 064	81 007 924

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SBAB	2021-09-21	1,45		15 800 000
SBAB	2019-10-11	5,02		15 800 000
SBAB	2021-06-11	1,36		15 800 000
SBAB	2019-10-14	0,53		15 210 435
SBAB	2020-06-11	1,20	108 094	15 184 723
Summa			108 094	77 795 158
Avgår kortfristig del				108 094
Summa långfristiga skulder				77 687 064

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupen ränta fastighetslån	0	24
	Upplupen fjärrvärme och el	199 351	245 702
	Förutbetalda avgifter/hyror	569 224	585 747
	Tillägg nya lgh	0	72 430
	Övriga upplupna kostnader	90 291	1 895
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	858 866	905 798

MP
NE 15



NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>108 900 000</u>	<u>108 900 000</u>
Summa ställda säkerheter	108 900 000	108 900 000

Täby 2019-03-

Olof Säbom

Ingemar Jellve

Anders Sandahl

Nils-Erik Edfors



Mikaela Daleke

Min revisionsberättelse har lämnats den mars 2019.

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor FAR

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>108 900 000</u>	<u>108 900 000</u>
Summa ställda säkerheter	108 900 000	108 900 000

Täby 2019-03-

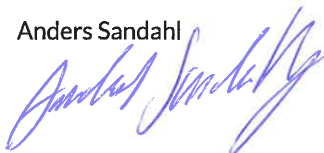
Olof Säbom



Ingemar Jellve



Anders Sandahl



Nils-Erik Edfors

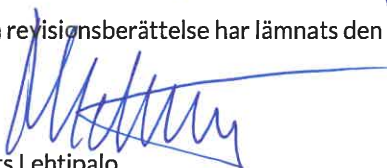


Mikaela Daleke



Min revisionsberättelse har lämnats den ^{16/4} mars 2019.

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 2018.

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 2018 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.

- 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 2018 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionsred 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

16/4-19

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far