



Årsredovisning 2023



Brf Viggbyholmsterrassen

Org nr 769625-5244

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

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 dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

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

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 igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs 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 2023. 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 350 kr per månad och belastar respektive lägenhetsinnehavare separat som tillkommande avgift på hyresavin.

Föreningen har 11 st källarförråd samt 2 st vindsförråd. Det gamla soputrymmet 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 Moderna Försäkringar.

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:

Städning	Malgorzata Fijalkowska Firma
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.

Årsavgiften uppgår till 925 kr/kvm boyta.

Årsavgiften höjs med 10% fr. o. m. den 1 februari 2023.

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 5 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Linda Rothschild Lea Silje Patrik Olofsson	Ordförande
-----------	--------------------------------------------------	------------

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämn den 5 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Erika Adin Kevin Langjärd Christofer Ramström	Ordförande
-----------	-----------------------------------------------------	------------

Suppleanter	Andreas Frigen Jesper Hittrich
-------------	-----------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Moderna Försäkringar.

Revisor

Tomas Randér
Retora Revision & Rådgivning

Valberedning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 juni 2023.

Sedan oktober 2023 har styrelsen arbetat med att få igång arbetet med vår ventilation. Arbetet påbörjades i februari 2024.

Radonmätning är utförd.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början hade föreningen 15 medlemmar.

Av föreningens 13 medlemslägenheter har 2 lägenheter överlåtits under året.

Vid räkenskapsårets slut har föreningen 16 medlemmar.

Ingen lägenhet är uthyrd.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	771	702	701	706
Resultat efter finansiella poster	-43	-258	-122	45
Soliditet (%)	70,46	69,96	69,81	69,82
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	925	841	841	841
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 002	9 167	9 332	9 497
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 002	9 167	9 332	9 497
Sparande per kvm (kr/kvm)	217	-49	127	234
Räntekänslighet (%)	9,73	10,90	11,10	11,30
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	358	370	213	188
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,45	95,13	95,29	94,65

Fr.o.m ÅR 2023 är det 7 st nya nyckeltal som är obligatoriska i Årsredovisningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är tidigare år omräknade.

(K2-föreningar har fortsatt krav på nyckeltalen; Nettoomsättning, Resultat efter finansiella poster och Soliditet)

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.

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	272 017	-182 195	-258 416	17 566 406
Disposition av föregående års resultat:				-258 416	258 416	0
Ianspråktagas ur yttre fond			-258 416	258 416		0
Årets resultat					-42 960	-42 960
Belopp vid årets utgång	13 720 000	4 015 000	13 601	-182 195	-42 960	17 523 446

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-182 195
årets förlust	-42 960
	-225 155

behandlas så att i ny räkning överföres	-225 155
	-225 155

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Uppllysning om förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader samt ökade räntekostnader.

Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Resulträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	770 805	702 460
Summa rörelseintäkter		770 805	702 460
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-442 950	-619 614
Övriga externa kostnader	4	-81 491	-58 081
Personalkostnader	5	65 710	-32 855
Avskrivningar		-140 500	-140 500
Summa rörelsekostnader		-599 231	-851 050
Rörelseresultat		171 574	-148 590
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 733	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-227 267	-109 831
Summa finansiella poster		-214 534	-109 826
Resultat efter finansiella poster		-42 960	-258 416
Årets resultat		-42 960	-258 416

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	23 617 925	23 758 425
Summa materiella anläggningstillgångar		23 617 925	23 758 425
Summa anläggningstillgångar		23 617 925	23 758 425
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		62 154	350
Övriga fordringar	7	701 243	862 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	7 399	16 926
Summa kortfristiga fordringar		770 796	879 907
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		482 281	471 194
Summa kassa och bank		482 281	471 194
Summa omsättningstillgångar		1 253 078	1 351 102
SUMMA TILLGÅNGAR		24 871 003	25 109 527

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	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	272 017
Summa bundet eget kapital		17 748 601	18 007 017
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-182 195	-182 195
Årets resultat		-42 960	-258 416
Summa fritt eget kapital		-225 155	-440 611
Summa eget kapital		17 523 446	17 566 406
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 995 430	5 104 750
Summa långfristiga skulder		4 995 430	5 104 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 160 820	2 182 820
Leverantörsskulder		33 356	43 340
Övriga skulder		354	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	157 597	212 211
Summa kortfristiga skulder		2 352 127	2 438 371
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 871 003	25 109 527

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-42 960	-258 416
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		140 500	140 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		97 540	-117 916
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-61 804	-350
Förändring av kortfristiga fordringar		29 429	-20 538
Förändring av leverantörsskulder		-9 984	-16 268
Förändring av kortfristiga skulder		-54 260	-4 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten		921	-159 570
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-131 320	-131 320
Avsättning fond för yttre underhåll		0	32 855
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-131 320	-98 465
Årets kassaflöde		-130 399	-258 035
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 308 398	1 566 433
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 177 999	1 308 398

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

	2023	2022
Årsavgifter	735 745	668 280
P-plats och garage	35 000	33 880
Påminnelseavgift	60	300
	770 805	702 460

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

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Trivselåtgärder	439	1 462
Städkostnader	23 401	17 853
Serviceavtal	0	6 219
Besiktningkostnader	1 390	0
Reparationer	18 083	180 587
Underhåll	75 185	79 063
Fastighetsel	258 360	205 135
Vatten och avlopp	26 071	89 258
Avfallshantering	23 908	20 944
Försäkringskostnader	9 790	9 441
Kabel-tv	1 756	1 756
Förbrukningsinventarier	0	7 895
Förbrukningsmaterial	4 574	0
Öresutjämning	-7	0
	442 950	619 613

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode	17 500	16 250
Ekonomisk förvaltning	33 068	32 010
Bankkostnader	625	1 875
Underhållsplan	24 638	0
Medlems-/föreningsavgifter	4 240	4 240
Övriga poster	1 420	3 706
	81 491	58 081

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	-50 000	25 000
Sociala avgifter	-15 710	7 855
	-65 710	32 855

Årets siffror avser ej utbetalt arvode 2019, 2020, 2022 och 2023.

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 163 495	25 163 495
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 163 495	25 163 495
Ingående avskrivningar	-1 405 070	-1 264 570
Årets avskrivningar	-140 500	-140 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 545 570	-1 405 070
Utgående redovisat värde	23 617 925	23 758 425
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

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 525	5 427
Andra kortfristiga fordringar	0	20 000
Avräkningskonto klientkonto	695 718	837 204
	701 243	862 631

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringar	-820	8 970
Ekonomisk förvaltning	8 219	7 956
	7 399	16 926

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,21	2025-12-30	2 374 885	2 455 545
Stadshypotek	1,32	2025-01-30	2 729 865	2 758 525
Stadshypotek	5,15	2024-03-30	1 865 000	1 885 000
Stadshypotek	5,15	2024-03-30	186 500	188 500
			7 156 250	7 287 570
Kortfristig del av fastighetslån			2 160 820	2 182 820

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: 2 160 820 kr
Amortering: 109 320 kr
Lån som förfaller till omläggning inom ett år: 2 051 500 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvode 2019 ej utbetalda	0	25 000
Styrelsearvode 2020 ej utbetalda	0	25 000
Sociala avgifter 2019,2020 ej utbetada	0	15 710
Revision	12 500	12 500
Fastighetsel	24 158	43 585
Städning	0	6 825
Vatten avlopp	4 000	0
Låneräntor	19 667	6 734
Förutbetalda avgifter och hyror	64 178	25 626
Reparationer	0	18 151
Avfallshantering	239	225
Styrelsearvode 2022, reservering	0	25 000
Sociala avgifter 2022, reservering	0	7 855
Styrelsearvode 2023, reservering	25 000	0
Sociala avgifter 2023, reservering	7 855	0
	157 597	212 211

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	8 400 000	8 400 000
	8 400 000	8 400 000

Täby enligt digital signatur

Erika Adin
Ordförande

Christofer Ramström

Kevin Lanfjärd

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Tomas Randér
Auktoriserad revisor
Retora Revision & Rådgivning

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Brf Viggbyholmsterrassen**
Org.nr 769625-5244

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Viggbyholmsterrassen för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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. Risken 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 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 enligt digital signatur

Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CHRISTOFER RAMSTRÖM

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Viggbyholmsterrassen

Serienummer: 5f250172abb029[...]5add160d460c7

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-05-31 15:17:25 UTC



Erika Alice Adin

Ordförande

På uppdrag av: Brf Viggbyholmsterrassen

Serienummer: f696823ce92d6c[...]1ffbe8846b6c8

IP: 78.69.xxx.xxx

2024-05-31 17:21:45 UTC



KEVIN LANFJÄRD

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Viggbyholmsterrassen

Serienummer: 16791cd8cfb510[...]3e352c04c0b86

IP: 90.235.xxx.xxx

2024-05-31 17:47:29 UTC



TOMAS RANDÉR

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Brf Viggbyholmsterrassen

Serienummer: ba588b9c216ccd[...]7f88afcc8de52

IP: 4.223.xxx.xxx

2024-05-31 18:00:17 UTC



Penneo dokumentnyckel: IUT8G-L2BAI-AVKBD-3IY0V-DP0MP-ZGLWB

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>