

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Viggeby

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 Viggeby, med säte i Rosersberg, får härmed avge 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), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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 stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 augusti 2023.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Rosersberg 2:9 i Sigtuna kommun den 28 maj 1986.

Föreningens fastighet består av 12 st bostadshus med totalt 48 st bostadsrätter. Den totala boytan är 3 800 kvm.

Lägenhetsfördelning:

- 8 st 1,5 rum och kök
- 10 st 2 rum och kök
- 10 st 3 rum och kök
- 16 st 4 rum och kök
- 4 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i gemensam kvartersgård, tvättstuga, panncentral, centralantenn, fastighetsskötarlokal och lekplats. Övriga deltagande fastigheter är Rosersberg 2:10 och 2:11.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften uppgick under 2024 till 1 630 kr per lägenhet då föreningen betalar full avgift. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 57 132 000 kr, varav byggnadsvärdet är 40 800 000 kr och markvärde 16 332 000 kr. Värdeår är 1986.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal tecknat med Sigtunahem om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel av gemensamhetsanläggningen.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 28 maj 1986.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

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 803 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplanen med 600 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ronny Ingman, ordförande Mikael Lindblad, kassör Lena Almström, sekreterare Anders Jonsson
Suppleanter	Stefan Granath Stefan Åsbrink Camilla Bergqvist Annelie Silversten

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Pierre Jansson PJ Revision AB	Ordinarie
----------------------------------	-----------

Valberedning

Lena Hedin Johan Malmström	Sammankallande
-------------------------------	----------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har inte inneburit några större utgifter, föreningen har inte genomfört några stora underhållsarbeten och kostnader för oförutsedda skador och reparationer har kunnat hanteras inom budget.

Under året har vi satsat på trafiksäkerhet inom området, med farthinder, nya skyltar och infört enkelriktad körning på den inre vägen. Vi har även köpt nya parkbänkar och en robotgräsklippare för att hålla efter den stora gräsmattan, vilket visade sig vara ett billigare alternativ än att låta entreprenör klippa. Och förhoppningsvis håller en robotgräsklippare i flera år.

Föreningen har också genomfört traditionsenliga vår- och höststädningar med efterföljande grillning. Till våra traditioner har vi nu också tillfört Luciakaffe. I september genomfördes också en gemensam grillning för hela Viggeby.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 65 (68) medlemmar. Under året har 3 (1) medlemmar tillträtt samt 6 (1) medlemmar utträtt ur föreningen vid 5 (3) antal överlåtelse. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 361	3 357	3 342	3 341
Resultat efter finansiella poster	1 073	710	272	90
Soliditet %	41	38	36	33
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	803	803	803	803
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 250	4 366	4 482	5 165
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 636	4 763	4 889	5 634
Sparande per kvm (kr/kvm)	378	308	310	417
Räntekänslighet (%)	6	6	6	7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	156	180	169	125
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91	91	91	91

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.

Fastighetens belåningsgrad %

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

I nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1.

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 x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Driftskostnader dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	912 000	600 000	9 436 315	709 518	11 657 833
Disposition av föregående års resultat:		528 134	181 384	-709 518	0
Årets resultat				1 072 602	1 072 602
Belopp vid årets utgång	912 000	1 128 134	9 617 699	1 072 602	12 730 435

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 617 699
årets vinst	1 072 602
	10 690 301
disponeras så att	
Av yttre fonden ianspråk tas	0
Avsättning yttre underhåll	600 000
i ny räkning överföres	10 090 301
	10 690 301

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 361 355	3 356 942
Övriga rörelseintäkter		123 835	3 124
Summa rörelseintäkter		3 485 190	3 360 066
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 415 668	-1 562 634
Övriga externa kostnader	4	-268 619	-292 150
Personalkostnader	5	-50 833	17 497
Avskrivningar		-493 395	-493 395
Summa rörelsekostnader		-2 228 515	-2 330 682
Rörelseresultat		1 256 675	1 029 384
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		179 672	54 094
Räntekostnader och liknande resultatposter		-363 745	-373 960
Summa finansiella poster		-184 073	-319 866
Resultat efter finansiella poster		1 072 602	709 518
Årets resultat		1 072 602	709 518

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	25 515 352	26 008 747
Summa materiella anläggningstillgångar		25 515 352	26 008 747
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	39 900	39 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 900	39 900
Summa anläggningstillgångar		25 555 252	26 048 647
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	232 561	618 086
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	250 166	203 716
Summa kortfristiga fordringar		482 727	821 802
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 822 175	3 594 303
Summa kassa och bank		4 822 175	3 594 303
Summa omsättningstillgångar		5 304 902	4 416 105
SUMMA TILLGÅNGAR		30 860 154	30 464 752

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

912 000

912 000

Fond för yttre underhåll

1 128 134

600 000

Summa bundet eget kapital

2 040 134

1 512 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

9 617 699

9 436 315

Årets resultat

1 072 602

709 518

Summa fritt eget kapital

10 690 301

10 145 833

Summa eget kapital

12 730 435

11 657 833

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

17 137 785

17 617 785

Summa långfristiga skulder

17 137 785

17 617 785

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

480 000

480 000

Leverantörsskulder

214 809

282 560

Skatteskulder

9 308

14 611

Övriga skulder

13 682

767

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

274 135

411 196

Summa kortfristiga skulder

991 934

1 189 134

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

30 860 154

30 464 752

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

1 072 602

709 518

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

493 395

493 395

Förändring skatteskuld/fordran

-5 303

4 818

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 560 694

1 207 731

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-58 747

-3 746

Förändring av leverantörsskulder

-67 751

59 899

Förändring av kortfristiga skulder

-124 145

-39 378

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 310 051

1 224 505

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-480 000

-480 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-480 000

-480 000

Årets kassaflöde

830 051

744 505

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

4 211 815

3 467 309

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

5 041 865

4 211 815

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Soprum	40 år
Garage	50 år
Värmecentral	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter*	3 050 294	3 050 294
P-plats och garage	310 940	306 540
Hyses- och avgiftsbortfall	121	108
	3 361 355	3 356 942

* I årsavgiften ingår värme/varmvatten, bredband och tvättstuga.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Kostnader i samband med städdagar	5 702	8 145
Snöröjning/sandning	26 514	30 000
Gemensamhetsanläggning	129 360	146 800
Reparationer	36 418	50 799
Planerat underhåll	0	71 866
Fastighetsel	484 220	602 488
Vatten och avlopp	162 924	141 907
Avfallshantering	119 576	118 291
Trivselåtgärder	5 477	0
Försäkringskostnader	124 097	118 074
Självrisker	0	50 000
Kabel-TV/bredband	219 580	211 802
Förbrukningsinventarier	74 885	5 149
Förbrukningsmaterial	26 915	7 313
	1 415 668	1 562 634

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	13 320	13 320
Fastighetsavgift	78 240	76 272
Datorkommunikation	2 598	2 348
Porto	4 575	12 500
Föreningsgemensamma kostnader	1 602	5 025
Revisionsarvode	21 250	20 000
Ekonomisk förvaltning	109 950	99 550
Bankkostnader	4 781	4 995
Juridisk konsultation	0	8 938
Underhållsplan	13 229	12 875
Tekn. förvaltning extradeb.	0	5 988
Drivmedel	409	0
Övriga poster	18 665	30 339
	268 619	292 150

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	10 575	-29 250
Övriga arvoden	32 850	20 475
Bilersättning	300	0
Sociala avgifter	7 108	-8 722
	50 833	-17 497

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 749 256	33 749 256
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 749 256	33 749 256
Ingående avskrivningar	-7 941 909	-7 448 514
Årets avskrivningar	-493 395	-493 395
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 435 304	-7 941 909
Ingående värde mark	201 400	201 400
Utgående värde mark	201 400	201 400
Utgående redovisat värde	25 515 352	26 008 747
Taxeringsvärden byggnader	40 800 000	40 800 000
Taxeringsvärden mark	16 332 000	16 332 000
	57 132 000	57 132 000

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	39 900	39 900
	39 900	39 900
21 st aktier à 1 900 kr.		

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	12 871	574
Avräkningskonto förvaltare	219 690	617 512
	232 561	618 086

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Kabel-TV	55 590	54 895
Ekonomisk förvaltning	26 062	24 972
Försäkring	131 787	123 849
	213 439	203 716

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	1,96	2029-02-12	5 474 570	5 594 570
SBAB	1,96	2029-02-12	5 003 215	5 123 215
SBAB	2,70	2026-04-16	3 220 000	3 340 000
SBAB	1,68	2027-12-12	3 920 000	4 040 000
			17 617 785	18 097 785
Kortfristig del av långfristig skuld:			480 000	-480 000

Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld: 480 000 kr
Nästkommande års amortering: 480 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	23 432	24 168
Upplupna styrelsearvoden	0	27 450
Beräknade upplupna soc avg	0	4 853
Revision	21 000	21 000
El	53 319	61 589
Ventilation	9 418	0
Avlopp- och vatten	42 354	0
Underhållplan	13 229	0
Snöröjning	0	4 350
Förutbetalda hyror/avgifter	111 383	267 785
	274 135	411 195

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	29 841 000	29 841 000
	29 841 000	29 841 000

Rosersberg den

Ronny Ingman

Lena Almström

Mikael Lindblad

Anders Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Pierre Jansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Viggeby
Org.nr 716419-6649

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Viggeby 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. 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 Viggeby för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 förlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2025-05-20

Pierre Jansson
Auktoriserad revisor

