

Bostadsrättsföreningen Viborg 1

Årsredovisning 2019



Årsredovisning för
Brf Viborg 1
746000-8209
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Viborg 1, 746000-8209, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-09-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Emma Bergvall	Ordförande	2020
Mia Björkman	Ledamot	2020
Johan Hellqvist	Ledamot	2020
Uffe Laringson	Ledamot	2020
Britt-Marie Conricus	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Emma Gustafsson	Suppleant	2020
Johanna Sandberg	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Helena Nicklasson	Föreningsvald revisor
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleant

Caroline Weiffert	Föreningsvald revisorssuppleant
-------------------	---------------------------------

Valberedning

Josefine Norrsell	Sammanställande
Emma Reimer	

Firmateckning

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

C

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna Malmö Viborg 1 och Spetsen 1 i Malmö kommun som är upplåtna med tomträtt. Tomträtten löper tom 2020-03-14. Byggnaderna har 122 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1947-1948. Fastigheterna är belägna på Bellevuevägen 2-6, Hillerödsvägen 5 samt Köpenhamnsvägen 32-34.

Föreningen upplåter 122 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt samt 40 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
1	103	18

Total tomtarea:	13 458 kvm
Total bostadsarea:	7 081 kvm
Total lokalarea:	278 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telenor	Kabel-TV
Ownit	Bredband
SBC	Teknisk förvaltning
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Nomor	Skadedjursbekämpning
Örestads Industribevakning	Bevakning
Anticimex	Serviceavtal skadedjur
Bengtsson Tvättmaskinservice	Serviceavtal tvättmaskiner

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 161 719 kr och planerat underhåll för 131 051 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-09-18 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 385 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 188 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av värmesystem, reining, fönster och fasad.

C

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Underhållsspolning, fräsning och filmning	2018
Ny torktumlare	2018
Inköp av 3 torkskåp	2017
Målning av mangelrummet	2017
Ombesiktning och besiktning OVK	2017
Renovering av källagångar samt ny belysning	2016
OVK, obligatorisk ventilationskontroll	2016
Installation av torktumlare i tvättstugor som saknat	2015
Installation av råttstopp	2015
Underhållsspolning av avloppsstammar	2015
Upprustning av skyddsrummen	2015
Gemensam el	2014
Bredbands- och telefoniavtal med Ownit	2014
Tre nya grillplatser på gårdarna	2011
Nya staket och grindar kring området	2011
Installation av ny energisnål trapphusbelysning	2010
Inkoppling av nya avloppsrör i kök	2010
Relining av avloppsrör	2010
Nya planteringar på gårdarna, nya rabatter och nya entregångar	2008
Byte av tak	2006

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2019, samt extra föreningsstämma 14 oktober 2019 med anledning av friköp av mark från kommunen. Styrelsen har under året hållit 17 st protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 14 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 7 st (antal andrahandsuthyrningar 18-12-31: 4 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 155 medlemmar.
30 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
25 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 160 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 6 %.

L

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	5 348	5 072	5 040	4 284
Resultat efter finansiella poster	887	409	978	-81
Förändring av underhållsfond	1 254	802	1 093	360
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	160	134	412	86
Soliditet %	41	38	35	25
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	485	462	458	453
Årsavgift för lokal, kr / kvm	467	445	441	436
Driftskostnad, kr / kvm	410	405	379	379
Ränta, kr / kvm	11	8	8	15
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	188	185	168	174
Lån, kr / kvm	910	922	934	1 218
Snittränta (%)	1,21	0,84	0,88	1,20

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	110 500	4 267 998	-96 318	408 532
Disposition enligt föreningsstämma			408 532	-408 532
Avsättning till underhållsfond		1 385 000	-1 385 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-131 051	131 051	
Årets resultat				887 350
Vid årets slut	110 500	5 521 947	-941 735	887 350

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	312 214
Årets resultat före fondförändring	887 350
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 385 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	131 051
Summa över/underskott	-54 385

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-54 385

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

↳

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 772 395	3 563 233
Övriga rörelseintäkter	3	1 575 617	1 508 477
Summa rörelseintäkter		5 348 012	5 071 710
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 311 346	-3 637 738
Övriga externa kostnader	7	-310 147	-255 246
Personalkostnader	8	-232 809	-188 250
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-527 052	-527 052
Summa rörelsekostnader		-4 381 354	-4 608 286
Rörelseresultat		966 658	463 424
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 934	2 214
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 242	-57 106
Summa finansiella poster		-79 308	-54 892
Resultat efter finansiella poster		887 350	408 532
Årets resultat		887 350	408 532

⌋

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	8 645 534	9 172 586
Summa materiella anläggningstillgångar		8 645 534	9 172 586
Summa anläggningstillgångar		8 645 534	9 172 586
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	2 880
Övriga fordringar		17 247	16 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	159 284	209 787
Summa kortfristiga fordringar		176 531	229 470
Kassa och bank	12	4 629 812	3 084 923
Summa omsättningstillgångar		4 806 343	3 314 393
SUMMA TILLGÅNGAR		13 451 877	12 486 979

C

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		110 500	110 500
Underhållsfond		5 521 947	4 267 998
Summa bundet eget kapital		5 632 447	4 378 498
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-941 735	-96 318
Årets resultat		887 350	408 532
Summa fritt eget kapital		-54 385	312 214
Summa eget kapital		5 578 062	4 690 712
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	-	6 693 871
Summa långfristiga skulder		-	6 693 871
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	6 693 871	90 000
Leverantörsskulder		326 511	330 504
Skatteskulder		17 842	15 074
Övriga skulder		727	42 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	834 864	624 179
Summa kortfristiga skulder		7 873 815	1 102 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 451 877	12 486 979

2

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	966 658	463 424
Avskrivningar	527 052	527 052
	1 493 710	990 476
Erhållen ränta	1 934	2 214
Erlagd ränta	-81 242	-57 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 414 402	935 584
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	52 938	-139 519
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	167 549	-86 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 634 889	709 930
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-90 000	-90 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-90 000	-90 000
Årets kassaflöde	1 544 889	619 930
Likvida medel vid årets början	3 084 923	2 464 993
Likvida medel vid årets slut	4 629 812	3 084 923

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

↪

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	20-40 år
Markanläggningar	25 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	3 437 379	3 273 493
Årsavgifter lokaler	129 936	123 744
Hyror lokaler	22 600	24 600
Hyror p-platser/garage	163 100	122 016
Övriga objekt	19 380	19 380
Summa	3 772 395	3 563 233

L

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	276 697	276 696
EI	378 792	330 783
Uppvärmning	833 183	833 186
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	800	4 400
Överlåtelseavgifter	24 248	11 308
Andrahandsuthyrningsavgifter	33 318	24 465
Övriga intäkter	24 140	27 639
Försäkringsersättningar	4 439	-
Summa	1 575 617	1 508 477

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	24 663	10 969
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 144	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	21 503	25 775
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 319	-
VA & sanitet, installationer	23 523	14 435
Värme, installationer	5 299	-
EI, installationer	46 980	22 338
Huskropp	17 743	11 966
Markytor	-	2 700
Vattenskador	14 994	-
Klottersanering	1 551	-
Skadedjur	-	9 850
Övrigt	-	1 987
Summa	161 719	100 020

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	104 925	28 613
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	34 188
VA & sanitet, installationer	-	434 763
Värme, installationer	26 126	-
Huskropp, fönster	-	20 563
Markytor	-	38 000
Summa	131 051	556 127

C

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	194 086	185 794
Teknisk förvaltning	530 182	471 823
Besiktningkostnader	73 425	24 875
Bevakningskostnader	5 490	8 476
Snöröjning	3 615	12 447
Serviceavtal	110 350	121 941
Förbrukningsmaterial	31 321	20 415
Övriga utgifter för köpta tjänster	26 750	19 941
El	487 785	493 510
Uppvärmning	852 544	937 855
Vatten och avlopp	246 140	257 883
Avfallshantering	132 686	109 584
Försäkringar	50 103	49 128
Systematiskt brandskyddsarbete	28 764	26 220
Tomträttsavgälder	8 797	8 190
Kabel-TV	91 602	88 574
Bredband	144 936	144 936
Summa	3 018 576	2 981 591

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kostnader för transportmedel	48	-
Kontorsmateriel och trycksaker	5 518	3 875
Tele och post	13 114	10 445
Förvaltningskostnader	231 977	206 921
Revision	16 500	17 375
Självrisker vid skada	2 000	-
Jurist- och advokatkostnader	22 178	1 820
Bankkostnader	2 434	1 867
IT-tjänster	539	1 490
Övriga externa tjänster	3 525	9 550
Övriga externa kostnader	12 314	1 903
Summa	310 147	255 246

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	162 750	136 500
Föreningsvald revisor	7 000	5 000
Valberedning	6 000	-
Övriga arvoden	1 400	-
Utbildning	-	10 000
Summa	177 150	151 500
Sociala avgifter	55 659	36 750
Summa	232 809	188 250

C

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	447 852	447 852
Markanläggningar	79 200	79 200
Summa	527 052	527 052

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	24 329 655	24 329 655
-Markanläggningar	1 980 000	1 980 000
Utgående anskaffningsvärden	26 309 655	26 309 655
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-16 265 869	-15 818 017
-Markanläggningar	-871 200	-792 000
	-17 137 069	-16 610 017
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-447 852	-447 852
-Årets avskrivning på markanläggning	-79 200	-79 200
	-527 052	-527 052
Utgående avskrivningar	-17 664 121	-17 137 069
 Redovisat värde	 8 645 534	 9 172 586
 <i>Varav</i>		
Byggnader	7 615 934	8 063 786
Markanläggningar	1 029 600	1 108 800
 Taxeringsvärden		
Bostäder	135 600 000	112 400 000
Lokaler	2 609 000	2 268 000
Totalt taxeringsvärde	138 209 000	114 668 000
<i>Varav byggnader</i>	67 275 000	59 701 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	159 284	209 787
Summa	159 284	209 787

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	-	2 146
Transaktionskonto Handelsbanken	4 102 906	2 557 674
Placeringskonto SBAB	526 906	525 103
Summa	4 629 812	3 084 923

C

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 693 871	90 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	360 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	6 333 871
Summa	6 693 871	6 783 871

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	6 693 871	6 783 871
Summa	6 693 871	6 783 871

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,32 %	2020-02-28	3 500 000	-	-	3 500 000
Swedbank	1,35 %	2020-03-28	3 283 871	-	90 000	3 193 871
Summa			6 783 871	-	90 000	6 693 871

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	173 736	27 202
Upplupna räntekostnader	4 578	2 982
Förutbetalda intäkter	440 240	390 616
Upplupna revisionsarvoden	17 000	17 000
Upplupna driftskostnader	199 310	186 379
Summa	834 864	624 179

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	12 265 000	12 265 000
Summa ställda säkerheter	12 265 000	12 265 000

C

Underskrifter

Malmö, 2020-05-15



Emma Bergvall
Styrelseordförande



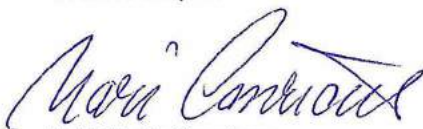
Mia Björkman



Johan Hellqvist



Uffe Larngson



Britt-Marie Conricus

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-16
Ernst & Young AB



Erik Mauritzsson
Auktoriserad revisor



Helena Nicklasson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Viborg 1, org.nr 746000-8209

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Viborg 1 för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten De auktoriserade revisorernas ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Viborg 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 16 / 6 - 2020

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Helena Nicklasson
Förtroendevald revisor

