
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Viggen
Org nr: 769614-5759



Kallelse

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Viggen kallas härmed till ordinarie årsstämma 30 juni 2021 kl. 19.00.

Plats: Föreningens gård Kommendörsgatan 5 i Malmö

Dagordning

1. Val av ordförande på stämman.
2. Anmälan av ordförandens val av sekreterare.
3. Godkännande av röstlängd.
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av 2 personer att jämte ordföranden justera protokollet.
6. Fråga om kallelse behörigen skett.
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorns berättelse
9. Beslut om fastställande av balans och resultaträkning.
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens
12. Fråga om arvoden
13. Motioner
14. Val av styrelseledamoter och suppleanter
15. Val av revisor
16. Val av valberedning
17. Mötets avslutande

Styrelsens kommentarer

Bostadsrättsföreningen Viggen innehar fastigheten Flora 3 som är ett av de äldsta husen i Rör sjö staden. Rör sjö staden anlades på 1870-talet och är inspirerad av den parisiska stadsplaneraren George Eugene Hausmann och uppbyggd kring en bred boulevard, Kungsgatan. Stadsdelen är centrerad kring S:t Pauli kyrka med dess sexkantiga form och tolv torn, som representerar de tolv lärjungarna, samt ett huvudtorn som representerar Kristus. Fastigheten är uppförd 1898 i en vacker tidstypisk klassicistisk arkitektur. Området kring fastigheten Flora 3 består av hus som skiftar mellan olika stilar såsom nationalromantik, nyklassicism och jugend. I dess närhet finns skolor och religiösa byggnader i samma tidstypiska stil och med skiftande inriktningar och religion. De främsta är Latinskolan med inriktning mot scenkonst och Malmös Synagoga. Kvarteret gränsar till den vackra Kungsgatan som kantas av hundraåriga lindar. Fastigheten är centralt belägen med närhet till kommunikationer och kulturella institutioner. I kvarteret finns flera restauranger med skilda inriktningar samt bl.a. cykelmakare, frisörer och frukthandel. Flora 3 är uppförd i en arkitektur som är typisk för tidsandan och präglas av sekelskifte och klassicism. Sedan föreningen förvärvade fastigheten 2009 har målsättningen varit att förvalta på ett sätt som bevarar det historiska och ekonomiska värdet i fastigheten. I fastigheten finns en vacker, välbevarad vind med en ursprunglig hissanordning. Lägenheterna är tilltalande med hög takhöjd och stuckaturer. Den slutna, gröna innergården, kretsloppsrummet för källsortering och cykelgaraget är ett led i föreningens strävan mot ett hållbart, ekologiskt boende i en central, historisk miljö.

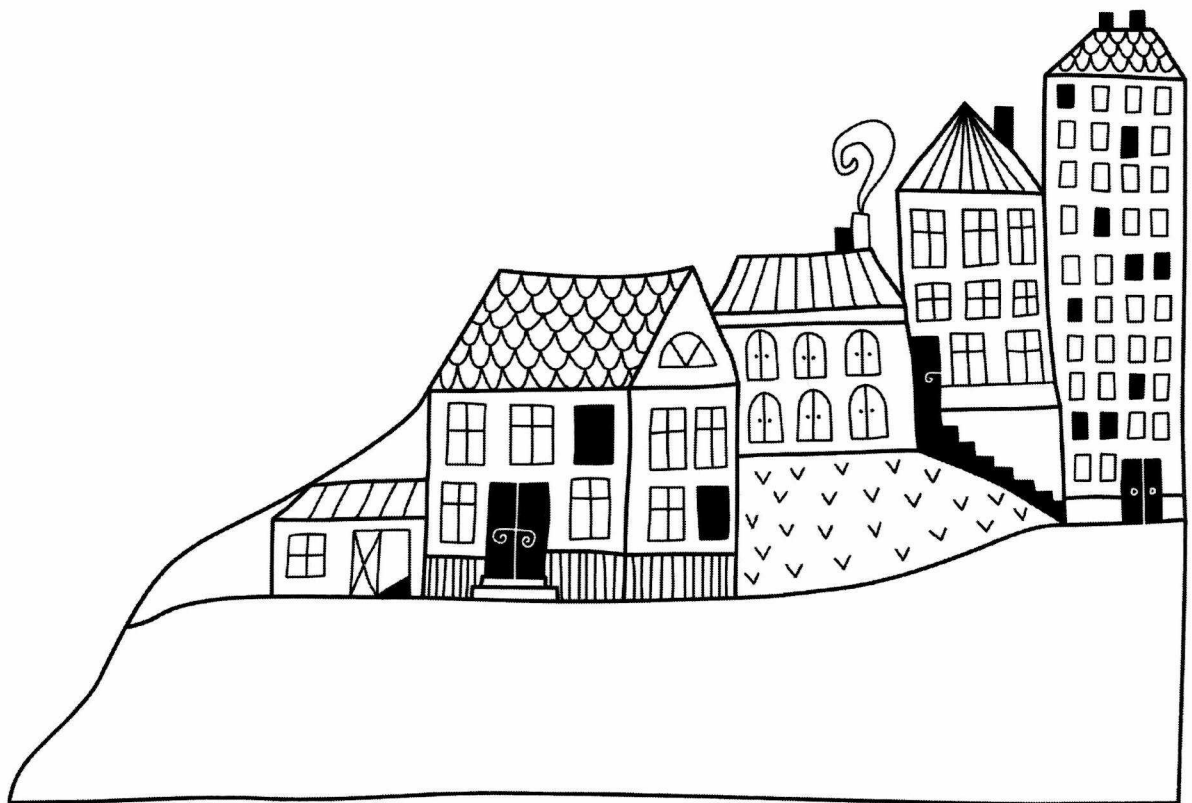
Föreningen har som målsättning att förvalta fastigheten så att det ekonomiska värdet bevaras samt att främja medlemmarnas ekonomiska intressen och boendestandard. Styrelsen för Brf Viggen har under 2020 verkat för att föreningens målsättning ska fullföljas.

Under 2020 har följande förbättringar gjorts i fastigheten:

Portgången har målats och renoverats.

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Noter | 10 |



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vigen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-06-02. Nuvarande stadgar registrerades 2019-11-26. Föreningen har sitt säte i Skåne län, Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade kostnader för reparationer, detta beroende på en vattenskada. Räntekostnaderna har minskat något.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 445% till 36%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 445% till 540%.

I resultatet ingår avskrivningar med 165 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 176 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Flora 3 i Malmö kommun med 16 lägenheter och 1 lokal.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

| | |
|---------------|----|
| 1 rum och kök | 2 |
| 2 rum och kök | 10 |
| 3 rum och kök | 4 |

Dessutom tillkommer

| | |
|---------------|---|
| Antal lokaler | 1 |
|---------------|---|

| | |
|----------------------|--------------------|
| Total tomtarea | 654 m ² |
| Total bostadsarea | 920 m ² |
| -varav bostadsrätter | 815 m ² |
| -varav hyresrätter | 105 m ² |
| Total lokalarea | 50 m ² |

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 18 791 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 18 791 000 kr |

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 228 tkr och planerat underhåll för 52 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Avsättning för verksamhetsåret har skett med 253 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll Beskrivning | År |
|---|------|
| Fasadputsning | 2009 |
| Takrenovering | 2009 |
| Installationer, fläkt för krypgrund | 2014 |
| Huskropp utvändigt, takavvattning och målning | 2014 |
| Huskropp utvändigt (plåtarbete) | 2015 |
| Installation (renovering värmepårlare) | 2015 |
| Målning | 2017 |
| Takfläkt | 2017 |
| Byte stamventiler | 2017 |
| Installation Hydrotork | 2018 |
| Spolning stuprör | 2018 |
| Installation takfläkt | 2018 |
| Elinstallationer | 2019 |

| Årets utförda underhåll Beskrivning | Belopp |
|--|--------|
| Lokaler | 41 tkr |
| Huskropp utvändigt | 11 tkr |

†

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag |
|----------------------------|----------------|
| Benny Danielsson | Ordförande |
| Niclas Carlsson | Ledamot |
| Frida Axelsson | Ledamot |
| Robert Hägg | Ledamot |
| Andreas Edelius | Ledamot |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag |
|----------------------------|----------------------|
| Ernst & Young AB | Auktoriserad revisor |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 18 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 19 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 3 %.

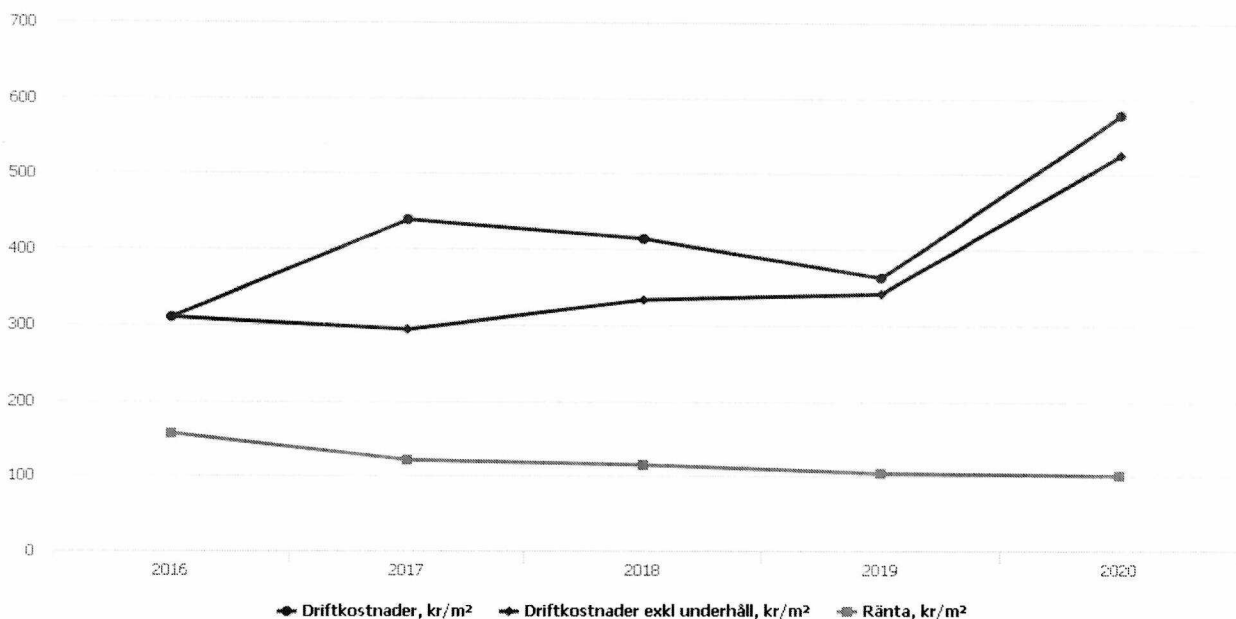
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 879 kr/m²/år.

↙

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 848 | 847 | 845 | 824 | 802 |
| Årets resultat | 11 | 43 | -18 | -80 | 18 |
| Resultat exklusive avskrivningar | 176 | 208 | 146 | 85 | 186 |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | -77 | -71 | -137 | -198 | 12 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² | 261 | 288 | 292 | 287 | 179 |
| Balansomslutning | 17 431 | 17 507 | 17 511 | 17 602 | 17 710 |
| Soliditet % | 63 | 63 | 63 | 62 | 62 |
| Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 540 | 445 | 429 | 401 | 426 |
| Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 36 | - | - | - | - |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 879 | 879 | 879 | 853 | 828 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 579 | 362 | 414 | 439 | 309 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 526 | 341 | 333 | 293 | 309 |
| Ränta, kr/m ² | 100 | 103 | 114 | 120 | 156 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 1 343 | 1 136 | 869 | 486 | 515 |



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

2

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | Fritt | |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelseavgifter | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 12 079 455 | 85 338 | 1 101 750 | -2 313 999 | 43 351 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | 43 351 | -43 351 |
| Reservering underhållsfond | | | 253 000 | -253 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -52 028 | 52 028 | |
| Årets resultat | | | | | 10 980 |
| Vid årets slut | 12 079 455 | 85 338 | 1 302 722 | -2 471 620 | 10 980 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 270 648 |
| Årets resultat | 10 980 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -253 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 52 028 |
| Summa | -2 460 640 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 460 640**

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

7

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--|-------|------------------|-----------------|
| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 847 658 | 846 984 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 190 131 | 11 289 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 037 789 | 858 273 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -561 979 | -350 784 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -171 492 | -166 209 |
| Personalkostnader | Not 6 | -32 377 | -31 346 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -164 627 | -164 627 |
| Summa rörelsekostnader | | -930 476 | -712 965 |
| Rörelseresultat | | 107 313 | 145 307 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 1 080 | 1 252 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -97 413 | -103 208 |
| Summa finansiella poster | | -96 333 | -101 956 |
| Resultat efter finansiella poster | | 10 980 | 43 351 |
| Årets resultat | | 10 980 | 43 351 |

7

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 16 252 922 | 16 417 549 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 16 252 922 | 16 417 549 |
| Summa anläggningstillgångar | | 16 252 922 | 16 417 549 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 61 | 1 196 |
| Övriga fordringar | | 9 980 | 9 980 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 15 129 | 13 493 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 25 170 | 24 669 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 12 | 1 152 468 | 1 064 730 |
| Summa kassa och bank | | 1 152 468 | 1 064 730 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 177 638 | 1 089 398 |
| Summa tillgångar | | 17 430 560 | 17 506 948 |

7

Balansräkning

| Belopp i kr | 2020-12-31 | 2019-12-31 | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 12 164 793 | 12 164 793 | |
| Fond för yttre underhåll | 1 302 722 | 1 101 750 | |
| Summa bundet eget kapital | 13 467 515 | 13 266 543 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -2 471 620 | -2 313 999 | |
| Årets resultat | 10 980 | 43 351 | |
| Summa fritt eget kapital | -2 460 640 | -2 270 648 | |
| Summa eget kapital | 11 006 875 | 10 995 895 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 3 132 702 | 6 265 978 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 132 702 | 6 265 978 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån) | Not 13 | 3 133 276 | 75 776 |
| Leverantörsskulder | | 16 070 | 12 645 |
| Skatteskulder | | 1 872 | 1 040 |
| Övriga skulder | Not 14 | 15 374 | 15 371 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 124 391 | 140 243 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 290 983 | 245 075 |
| Summa eget kapital och skulder | | 17 430 560 | 17 506 948 |

7

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 66 |
| Tillkommande utgifter | Linjär | 5 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

9

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 716 064 | 716 064 |
| Hyror, bostäder | 125 594 | 124 920 |
| Hyror, lokaler | 21 996 | 21 996 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -15 996 | -15 996 |
| Summa nettoomsättning | 847 658 | 846 984 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar | 10 561 | 7 407 |
| Fakturerade kostnader | 180 | 360 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -3 | -1 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 606 | 3 523 |
| Försäkringsersättningar | 176 787 | 0 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 190 131 | 11 289 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -52 028 | -20 005 |
| Reparationer | -228 475 | -30 302 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -24 774 | -23 942 |
| Försäkringspremier | -11 146 | -10 874 |
| Kabel- och digital-TV | -9 407 | -6 961 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 0 | -5 660 |
| Obligatoriska besiktningar | 0 | -9 188 |
| Förbrukningsinventarier | -4 640 | -2 682 |
| Vatten | -41 053 | -37 374 |
| Fastighetsel | -29 355 | -35 878 |
| Uppvärmning | -144 262 | -151 709 |
| Sophantering och återvinning | -16 840 | -16 209 |
| Summa driftskostnader | -561 979 | -350 784 |

7

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -132 653 | -130 736 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -10 375 | -10 062 |
| Övriga förvaltningskostnader | -3 396 | -2 000 |
| Kreditupplysningar | -420 | 0 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -10 144 | -11 826 |
| Kontorsmateriel | -687 | -655 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | -359 | 0 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -10 403 | 0 |
| Bankkostnader | -1 550 | -1 550 |
| Övriga externa kostnader | -1 506 | -9 379 |
| Summa övriga externa kostnader | -171 492 | -166 209 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -25 000 | -25 000 |
| Övriga kostnadsersättningar | -1 540 | -514 |
| Sociala kostnader | -5 837 | -5 832 |
| Summa personalkostnader | -32 377 | -31 346 |

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -164 627 | -164 627 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -164 627 | -164 627 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 1 065 | 1 215 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 15 | 37 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 1 080 | 1 252 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -97 413 | -99 990 |
| Räntekostnader till kreditinstitut | 0 | -9 |
| Övriga finansiella kostnader | 0 | -3 209 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -97 413 | -103 208 |

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 10 810 518 | 10 810 518 |
| Mark | 6 705 327 | 6 705 327 |
| Tillkommande utgifter | 21 250 | 21 250 |
| | 17 537 095 | 17 537 095 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 17 537 095 | 17 537 095 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -1 098 296 | -933 668 |
| Tillkommande utgifter | -21 250 | -21 250 |
| | -1 119 545 | -954 918 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -164 627 | -164 627 |
| | -164 627 | -164 627 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -1 284 173 | -1 119 545 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 16 252 922 | 16 417 549 |
| Varav | | |
| Byggnader | 9 547 595 | 9 712 222 |
| Mark | 6 705 327 | 6 705 327 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 18 600 000 | 18 600 000 |
| Lokaler | 191 000 | 191 000 |
| | 18 791 000 | 18 791 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 18 791 000 | 18 791 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>10 483 000</i> | <i>10 483 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>8 308 000</i> | <i>8 308 000</i> |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 12 762 | 11 146 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 2 367 | 2 347 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 129 | 13 493 |

A

Not 12 Kassa och bank

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel | 356 147 | 355 081 |
| Transaktionskonto | 796 322 | 709 648 |
| Summa kassa och bank | 1 152 468 | 1 064 730 |

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Inteckningslån | 6 265 978 | 6 341 754 |
| Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut | -3 093 000 | 0 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -40 276 | -75 776 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 3 132 702 | 6 265 978 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | | 2020-10-30 | 1 988 500,00 | -1 968 000,00 | 20 500,00 | 0,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,56% | 2021-09-30 | 1 140 000,00 | 0,00 | 15 000,00 | 1 125 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 0,95% | 2021-10-29 | 0,00 | 1 968 000,00 | 0,00 | 1 968 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,57% | 2022-09-30 | 1 611 254,00 | 0,00 | 16 276,00 | 1 594 978,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,78% | 2022-10-30 | 1 602 000,00 | 0,00 | 24 000,00 | 1 578 000,00 |
| Summa | | | 6 341 754,00 | 0,00 | 75 776,00 | 6 265 978,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 40 276 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 161 104 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 971 598 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Övriga skulder

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 13 334 | 13 331 |
| Avräkning hyror och avgifter | 2 040 | 2 040 |
| Summa övriga skulder | 15 374 | 15 371 |

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 14 922 | 16 493 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 10 875 | 1 191 |
| Upplupna elkostnader | 2 604 | 6 016 |
| Upplupna värmekostnader | 25 841 | 24 564 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 870 | 653 |
| Upplupna revisionsarvoden | 10 200 | 9 700 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 656 | 3 489 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 57 423 | 78 137 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 124 391 | 140 243 |

Not 16 Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 7 000 000 | 7 000 000 |

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

7

Styrelsens underskrifter

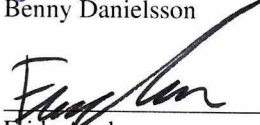
Malmö 5/2 - 2021
Ort och datum



Benny Danielsson



Niclas Carlsson



Frida Axelsson

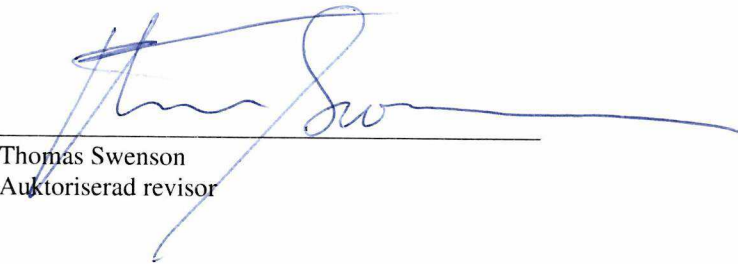
Robert Hägg (Avgått under året)



Andreas Edelius

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/3 2021

Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Viggen, 769614-5759

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Viggen för år 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 misstag.

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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 misstag. 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 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 misstag, 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. 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 BRF Viggen för år 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd 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 prövar 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 3 mars 2021

Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

BRF Viggen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Viggen i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

