



# BRF VIGGEBY

## Kallelse till föreningsstämma i BRF Viggeby

Tid: Söndag 23 MAJ, 2021, klockan 18.00

Plats: "Grillplatsen" vid Drv 9-Drv 35

Mötet kommer att ske utomhus på grund av Corona (covid-19) och att vi hålla minst 2 meters avstånd från varandra

### Dagordning

1. Fastställande av röstlängd.
2. Stämmans öppnande.
3. Godkännande av dagordning.
4. Val av stämмоordförande.
5. Anmälan om stämмоordförandens val av protokollförande.
6. Val av justeringsmän tillika rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelse och revisorer.
12. Beslut av resultatdisposition.
13. Fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Inkommen motion.
18. Stämmans avslutande.

Välkomstkaffe med dopp serveras  
*Styrelsen för BRF Viggeby 2020*



BRF Viggeby  
Box 4003  
195 71 ROSERSBERG

E-post: [brf.viggeby@outlook.com](mailto:brf.viggeby@outlook.com)

**Brf**



**Viggeby**

# Årsredovisning 2020

**Brf Viggeby**

**Org nr 716419-6649**

**fastum**

[www.fastum.se](http://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 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 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 utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Viggeby, med säte i Rosersberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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. 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 19 augusti 2016.

#### 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 2020 till 1 429 kr per lägenhet då föreningen betalar full avgift. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 45 283 000 kr, varav byggnadsvärdet är 33 551 000 kr och markvärde 11 732 000 kr. Värdeår är 1986.

17

#### 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.

#### 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 224 tkr per år.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ronny Ingman, ordförande Mikael Lindblad, kassör Lena Almström, sekreterare Anders Jonsson
-----------	---

Suppleanter	Anders Ockelfelt Anders Yttergren
-------------	--------------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

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

#### Valberedning

Lena Hedin Johan Malmström	Sammanställande
-------------------------------	-----------------

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Det som i stort har dominerat året är omläggningen av värmeanläggningen. Arbetet har utförts av SigtunaHem, där BRf Viggeby har ingått i arbetsgrupp. Arbetet gick mycket bra och enligt plan och innebar inga större störningar vare sig när det gäller varmvatten eller värme. Här stod också vädret oss bi. Från 2021 är uppvärmningen helt fosilfri.

Under hösten 2020 installerades nya sopbehållare utomhus, med ambition att minska sophämtning och därmed kostnader, en bättre miljö samt möjlighet till ytterligare garageplatser. Vårens städdag ställdes in på grund av Corona, men städdagen på hösten genomfördes med god anslutning och mycket gott resultat.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 68 (69) medlemmar. Under året har 4 (5) medlemmar tillträtt samt 5 (6) medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 (3) antal överlåtelse. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	3 351	3 350	3 278	3 271
Resultat efter finansiella poster	1 095	1 303	638	1 325
Soliditet %	31	28	28	26
Skuldränta %	1	1	1	1
Fastighetslån/kvm	6 047	6 336	5 305	5 589
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	51	53	52	54
Fastighetens belåningsgrad %	67	70	70	72
Årsavgifter/kvm	803	803	803	803

### 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.

### Genomsnittlig skuldränta %

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea (BOA) av föreningens fastighet.

### Fastighetens belåningsgrad %

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea (BOA) av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	912 000	224 001	7 052 282	1 303 499	<b>9 491 782</b>
Disposition av föregående års resultat:		115 105	1 188 394	-1 303 499	<b>0</b>
Årets resultat				1 094 932	<b>1 094 932</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>912 000</b>	<b>339 106</b>	<b>8 240 676</b>	<b>1 094 932</b>	<b>10 586 714</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 240 676
årets vinst	1 094 932
	<b>9 335 608</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	224 000
av yttre fonden ianspråkats	-117 891
i ny räkning överföres	9 229 499
	<b>9 335 608</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 350 935	3 349 743
Övriga rörelseintäkter		6 671	4 634
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 357 606</b>	<b>3 354 377</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 459 053	-1 310 229
Övriga externa kostnader	4	-214 352	-207 517
Personalkostnader	5	-95 357	-67 006
Avskrivningar		-303 486	-297 611
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 072 248</b>	<b>-1 882 363</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 285 358</b>	<b>1 472 014</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 359	13 501
Räntekostnader och liknande resultatposter		-215 785	-182 016
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-190 426</b>	<b>-168 515</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 094 932</b>	<b>1 303 499</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 094 932</b>	<b>1 303 499</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	23 690 758	23 759 244
Pågående nyanläggningar		3 382 084	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 072 842</b>	<b>23 759 244</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	39 900	39 900
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 900</b>	<b>39 900</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 112 742</b>	<b>23 799 144</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 909
Övriga fordringar	8	846 952	1 877 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	186 502	182 723
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 033 454</b>	<b>2 063 777</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 400 012	8 422 904
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 400 012</b>	<b>8 422 904</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 433 466</b>	<b>10 486 681</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 546 208</b>	<b>34 285 825</b>

17

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		912 000	912 000
Fond för yttre underhåll		339 106	224 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 251 106</b>	<b>1 136 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 240 676	7 052 282
Årets resultat		1 094 932	1 303 499
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>9 335 608</b>	<b>8 355 781</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 586 714</b>	<b>9 491 781</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	0	22 997 785
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>22 997 785</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	22 977 785	1 080 000
Leverantörsskulder		584 089	341 101
Skatteskulder		4 787	2 291
Övriga skulder		33 243	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	359 590	372 867
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 959 494</b>	<b>1 796 259</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 546 208</b>	<b>34 285 825</b>

A

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 094 932	1 303 499
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		303 486	297 611
Förändring skatteskuld/fordran		2 496	3 530
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 400 914</b>	<b>1 604 640</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		3 909	-3 909
Förändring av kortfristiga fordringar		8 196	-8 141
Förändring av leverantörsskulder		242 988	72 400
Förändring av kortfristiga skulder		21 917 752	-3 508
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>23 573 759</b>	<b>1 661 482</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 617 084	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-3 617 084</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-22 997 785	3 920 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-22 997 785</b>	<b>3 920 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-3 041 110</b>	<b>5 581 482</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		10 287 530	4 706 048
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>7 246 420</b>	<b>10 287 530</b>

## 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

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 052 300	3 050 400
P-plats och garage	300 040	299 340
Hyses- och avgiftsbortfall	-1 405	3
	<b>3 350 935</b>	<b>3 349 743</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Trädgårdsskötsel	0	18 750
Kostnader i samband med städdagar	1 206	3 589
Snöröjning/sandning	59 544	48 675
Gemensamhetsanläggning	134 584	131 852
Reparationer	70 757	16 044
Trädgård och utemiljö	6 119	1 498
Planerat underhåll	117 891	108 895
Fastighetsel	357 752	240 130
Uppvärmning	140 255	230 485
Vatten och avlopp	156 863	92 244
Avfallshantering	87 152	100 268
Försäkringskostnader	109 621	103 570
Självrisker	1 119	0
Kabel-TV/bredband	191 470	186 804
Förbrukningsinventarier	8 690	3 389
Förbrukningsmaterial	16 030	24 036
	<b>1 459 053</b>	<b>1 310 229</b>

Ar

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetskatt	10 830	10 830
Fastighetsavgift	68 592	66 096
Datorkommunikation	2 298	899
Porto	6 470	5 938
Föreningsgemensamma kostnader	399	904
Revisionsarvode	19 375	20 125
Ekonomisk förvaltning	88 299	84 752
Bankkostnader	3 200	3 100
Underhållsplan	11 875	11 625
Lämnade bidrag och gåvor	0	1 048
Övriga poster	3 014	2 200
	<b>214 352</b>	<b>207 517</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	32 725	28 350
Övriga arvoden	40 050	23 850
Sociala avgifter	22 582	14 806
	<b>95 357</b>	<b>67 006</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 716 082	29 716 082
Inköp	235 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 951 082</b>	<b>29 716 082</b>
Ingående avskrivningar	-6 158 238	-5 860 627
Årets avskrivningar	-303 486	-297 611
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 461 724</b>	<b>-6 158 238</b>
Utgående värde mark	201 400	201 400
<b>Utgående värde mark</b>	<b>201 400</b>	<b>201 400</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 690 758</b>	<b>23 759 244</b>
Taxeringsvärden byggnader	33 551 000	33 551 000
Taxeringsvärden mark	11 732 000	11 732 000
	<b>45 283 000</b>	<b>45 283 000</b>

*Mr*

### Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	39 900	39 900
	<b>39 900</b>	<b>39 900</b>

21 st aktier à 1 900 kr.

### Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	543	12 518
Avräkningskonto förvaltare	846 409	1 864 627
	<b>846 952</b>	<b>1 877 145</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-TV	48 017	47 867
Ekonomisk förvaltning	26 334	25 235
Försäkring	112 151	109 621
	<b>186 502</b>	<b>182 723</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	0,72	2021-06-01	6 804 570	7 184 570
SBAB	0,77	2021-04-20	6 323 215	6 683 215
SBAB	0,77	2021-04-14	4 850 000	5 210 000
SBAB	0,73	2021-12-10	5 000 000	5 000 000
			<b>22 977 785</b>	<b>24 077 785</b>
Kortfristig del av långfristig skuld:			-22 977 785	-1 080 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Nästkommande års amortering: 1 120 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 22 977 785 kr

M

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Räntekostnader	10 029	15 234
Revision	20 000	20 000
Löpande reparationer	2 375	0
El	44 145	26 221
Olja	0	24 704
Förutbetalda hyror/avgifter	283 041	286 708
	<b>359 590</b>	<b>372 867</b>


*A*



**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	29 841 000	29 841 000
	<b>29 841 000</b>	<b>29 841 000</b>

Rosersberg den 2021-05-10


  
Ronny Ingman

  
Lena Almström

  
Mikael Lindblad

  
Anders Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-10

  
Pierre Jansson  
Auktotiserad revisor

**Brf**



**Viggeby**

# 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 2020.

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 2020-12-31 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 revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan

uppträda 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, förfälskning, 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 2020 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 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 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 2021-05-10



Pierre Jansson  
Auktoriserad revisor

BRF Viggeby

2021-05-10

**Till revisor Pierre Jansson**

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av BRF Viggebys finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2021-12-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

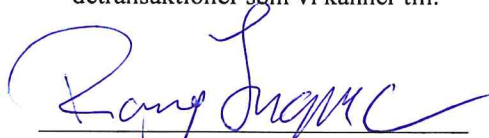
Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva.

**Finansiella rapporter**

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget, särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
3. Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
5. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande.

**Lämnad information**

1. Vi har försett dig med:
  - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t ex bokföring, dokumentation och annat.
  - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
  - obegränsad tillgång till personer inom företaget som du har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
3. Vi har upplyst dig om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
4. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper företagsledningen, anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen eller andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
5. Vi har lämnat all information till dig om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
6. Vi har upplyst dig om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
7. Vi har upplyst dig om vilka företagets närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.




---

Ronny Ingman




---

Lena Almström



---

Mikael Lindblad



---

Anders Jonsson

BRF



Viggeby