

# Årsredovisning 2019



**Brf Viggeby**

Org nr 716419-6649

fastum

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | 90 220



# BRF VIGGEBY

## Kallelse till föreningsstämma i BRF Viggeby

**Tid:** Söndag 25 MAJ, 2020 klockan 18.00

**Plats:** "Grillplatsen" vid Drv 9-Drv 35

Mötet kommer att ske utomhus på grund av Corona (covid-19) epidemin 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 2019*



BRF Viggeby  
Box 4003  
195 71 ROSERSBERG

E-post: [brf.viggeby@comhem.se](mailto:brf.viggeby@comhem.se)

## 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 bostadsrättslaghet.
- 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 reavinstkatten.
- 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 2019. 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 2019 till 1 377 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 fastighetskötsel 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 26 maj 2019 haft följande sammansättning:

|           |   |
|-----------|---|
| Ledamöter | Ronny Ingman, ordförande<br>Mikael Lindblad, kassör<br>Lena Almström, sekreterare<br>Conny Lindberg<br>Anders Jonsson |
|-----------|---|

|             |   |
|-------------|---|
| Suppleanter | Anders Ockelfelt<br>Lars-Erik Lindström |
|-------------|---|

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| Pierre Jansson<br>PJ Revision AB | Ordinarie |
|----------------------------------|-----------|

Valberedning

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Lena Hedin<br>Johan Malmström | Sammankallande |
|-------------------------------|----------------|

B

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har föreningen varit återhållsam med större åtgärder, anledningen är det omfattande arbete som ska genomföras i samband med att den nya värmecentralen ska på plats. Ett arbete som leds av SigtunaHem, men där föreningen blir till lika stor del berörd.

Under tidig höst fälldes ett flertal större träd i området, som annars hade kunnat skada fastigheter vid blåsigt väder. En ny julbelysning sattes också upp vid infarten till Drottningvägen. Föreningen genomförde enligt tradition de gemensamma städdagarna under vår och höst, med god uppslutning.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 69 (70) medlemmar. Under året har 5 (7) medlemmar tillträtt samt 6 (5) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (3) antal överlåtelse. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>               | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                            | 3 350       | 3 278       | 3 271       | 3 278       |
| Resultat efter finansiella poster          | 1 303       | 638         | 1 325       | 1 090       |
| Soliditet %                                | 28          | 28          | 26          | 21          |
| Skuldränta %                               | 1           | 1           | 1           | 1           |
| Fastighetslån/kvm                          | 6 336       | 5 305       | 5 589       | 5 873       |
| Lån i förhållande till<br>taxeringsvärde % | 53          | 52          | 54          | 57          |
| Fastighetens belåningsgrad %               | 70          | 70          | 72          | 76          |
| 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.

Bj

### Förändring av eget kapital

|   | Inbetalda<br>insatser | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|---|-----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 912 000               | 395 174                 | 6 242 730              | 638 378           | 8 188 282        |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                       | -171 174                | 809 552                | -638 378          | 0                |
| Årets resultat                                |                       |                         |                        | 1 303 499         | 1 303 499        |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>912 000</b>        | <b>224 000</b>          | <b>7 052 282</b>       | <b>1 303 499</b>  | <b>9 491 781</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 7 052 282        |
| årets vinst      | 1 303 499        |
|                  | <b>8 355 781</b> |

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| disponeras så att                    |                  |
| reservering fond för yttre underhåll | 224 000          |
| av yttre fonden ianspråk tas         | -108 895         |
| i ny räkning överföres               | 8 240 676        |
|                                      | <b>8 355 781</b> |

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

M

## Resultaträkning

|  | Not | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 2   | 3 349 743                 | 3 277 539                 |
| Övriga rörelseintäkter                           |     | 4 634                     | 4 941                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>3 354 377</b>          | <b>3 282 480</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                  | 3   | -1 310 229                | -1 906 674                |
| Övriga externa kostnader                         | 4   | -207 517                  | -218 722                  |
| Personalkostnader                                | 5   | -67 006                   | -72 018                   |
| Avskrivningar                                    | 6   | -297 611                  | -297 611                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-1 882 363</b>         | <b>-2 495 025</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>1 472 014</b>          | <b>787 455</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 13 501                    | 9 281                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -182 016                  | -158 358                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-168 515</b>           | <b>-149 077</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>1 303 499</b>          | <b>638 378</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>1 303 499</b>          | <b>638 378</b>            |



| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 6          | 23 759 244        | 24 056 855        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>23 759 244</b> | <b>24 056 855</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>23 799 144</b> | <b>24 096 755</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 3 909             | 0                 |
| Övriga fordringar                              | 8          | 1 877 145         | 1 324 787         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 9          | 182 723           | 174 582           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>2 063 777</b>  | <b>1 499 369</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                          |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 8 422 904         | 3 395 019         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>8 422 904</b>  | <b>3 395 019</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>10 486 681</b> | <b>4 894 388</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>34 285 825</b> | <b>28 991 143</b> |

17

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</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                     |            | 224 000           | 395 174           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>1 136 000</b>  | <b>1 307 174</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 7 052 282         | 6 242 730         |
| Årets resultat                               |            | 1 303 499         | 638 378           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>8 355 781</b>  | <b>6 881 108</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>9 491 781</b>  | <b>8 188 282</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10         | 22 997 785        | 19 077 785        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>22 997 785</b> | <b>19 077 785</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10         | 1 080 000         | 1 080 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 341 101           | 268 701           |
| Skatteskulder                                |            | 2 291             | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11         | 372 867           | 376 375           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>1 796 259</b>  | <b>1 725 076</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>34 285 825</b> | <b>28 991 143</b> |

*Handwritten mark*

| <b>Kassaflödesanalys</b>  | <b>Not</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |            |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster   |            | 1 303 499                         | 638 378                           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |            | 297 611                           | 297 611                           |
| Förändring skatteskuld/fordran  |            | 3 530                             | 1 056                             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>1 604 640</b>                  | <b>937 045</b>                    |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |            |                                   |                                   |
| Förändring av kundfordringar  |            | -3 909                            | 3 247                             |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |            | -8 141                            | 568                               |
| Förändring av leverantörsskulder  |            | 72 400                            | -87 067                           |
| Förändring av kortfristiga skulder  |            | -3 508                            | 94 970                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |            | <b>1 661 482</b>                  | <b>948 763</b>                    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |            |                                   |                                   |
| Förändring av långfristiga skulder  |            | 3 920 000                         | -1 080 000                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |            | <b>3 920 000</b>                  | <b>-1 080 000</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |            | <b>5 581 482</b>                  | <b>-131 237</b>                   |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto</b>  |            |                                   |                                   |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början                                |            | 4 706 048                         | 4 837 285                         |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>                           |            | <b>10 287 530</b>                 | <b>4 706 048</b>                  |

ly

## 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 |
| Garage    | 50 år  |

### Not 2 Nettoomsättning

|                            | 2019             | 2018             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 3 050 400        | 3 050 400        |
| P-plats och garage         | 299 340          | 227 640          |
| Hyses- och avgiftsbortfall | 3                | -501             |
|                            | <b>3 349 743</b> | <b>3 277 539</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                                     | 2019             | 2018             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Trädgårdsskötsel                    | 18 750           | 6 373            |
| Kostnader i samband med städdagar   | 3 589            | 3 737            |
| Snöröjning/sandning                 | 48 675           | 33 000           |
| Gemensamhetsanläggning              | 131 852          | 128 064          |
| Reparationer                        | 16 044           | 41 326           |
| Trädgård och utemiljö               | 1 498            | 4 655            |
| Planerat underhåll: ventilation     | 108 895          | 615 404          |
| Fastighetsel                        | 240 130          | 267 843          |
| Uppvärmning                         | 230 485          | 263 385          |
| Vatten och avlopp                   | 92 244           | 111 770          |
| Avfallshantering                    | 100 268          | 109 481          |
| Försäkringskostnader                | 103 570          | 121 325          |
| Kabel-tv/bredband                   | 186 804          | 157 400          |
| Korttidshyra av inventarier/verktyg | 0                | 1 769            |
| Förbrukningsinventarier             | 3 389            | 22 434           |
| Förbrukningsmaterial                | 24 036           | 18 708           |
|                                     | <b>1 310 229</b> | <b>1 906 674</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                               | 2019           | 2018           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt               | 10 830         | 9 220          |
| Fastighetsavgift              | 66 096         | 64 176         |
| Datorkommunikation            | 899            | 1 898          |
| Porto                         | 5 938          | 6 208          |
| Föreningsgemensamma kostnader | 904            | 8 681          |
| Revisionsarvode               | 20 125         | 19 750         |
| Ekonomisk förvaltning         | 84 752         | 88 994         |
| Bankkostnader                 | 3 100          | 3 200          |
| Underhållsplan                | 11 625         | 11 375         |
| Begravningskostnad            | 1 048          | 0              |
| Övriga poster                 | 2 200          | 5 220          |
|                               | <b>207 517</b> | <b>218 722</b> |

#### Not 5 Personalkostnader

|                  | 2019          | 2018          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode   | 28 350        | 37 687        |
| Övriga arvoden   | 23 850        | 18 225        |
| Sociala avgifter | 14 806        | 16 106        |
|                  | <b>67 006</b> | <b>72 018</b> |

#### Not 6 Byggnader och mark

|   | 2019              | 2018              |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 29 716 082        | 29 716 082        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>29 716 082</b> | <b>29 716 082</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -5 860 627        | -5 563 016        |
| Årets avskrivningar                             | -297 611          | -297 611          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-6 158 238</b> | <b>-5 860 627</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>23 759 244</b> | <b>24 056 855</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 33 551 000        | 28 504 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 11 732 000        | 10 618 000        |
|   | <b>45 283 000</b> | <b>39 122 000</b> |

19

**Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                 | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Aktier i Fastum AB; 556730-0883 | 39 900<br>39 900  | 39 900<br>39 900  |
| 21 st aktier à 1 900 kr.        |                   |                   |

**Not 8 Övriga fordringar**

|                            | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                | 12 518            | 12 518            |
| Skattefordran              | 0                 | 1 239             |
| Avräkningskonto förvaltare | 1 864 627         | 1 311 030         |
|                            | <b>1 877 145</b>  | <b>1 324 787</b>  |

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                       | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Kabel TV              | 47 867            | 46 699            |
| Ekonomisk förvaltning | 25 235            | 24 313            |
| Försäkring            | 109 621           | 103 570           |
|                       | <b>182 723</b>    | <b>174 582</b>    |

Bf

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

| Långivare  | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2019-12-31 | Lånebelopp<br>2018-12-31 |
|--|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SBAB   | 0,95           | 2020-05-29                | 7 184 570                | 7 544 570                |
| SBAB   | 0,81           | 2020-04-20                | 6 683 215                | 7 043 215                |
| SBAB   | 0,78           | 2020-04-14                | 5 210 000                | 5 570 000                |
| SBAB   | 0,93           | 2020-12-10                | 5 000 000                | 0                        |
| Avgår kortfristig del                                    |                |                           | -1 080 000               | -1 080 000               |
|  |                |                           | <b>22 997 785</b>        | <b>19 077 785</b>        |
| Skulder till kreditinstitut som<br>förfaller efter 5 år. |                |                           | 18 677 785               | 14 757 785               |

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                             | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader              | 15 234         | 9 184          |
| Revision                    | 20 000         | 19 000         |
| Gemensamhetsanläggning      | 0              | 32 016         |
| El                          | 26 221         | 24 752         |
| Olja                        | 24 704         | 31 780         |
| Förutbetalda hyror/avgifter | 286 708        | 259 643        |
|                             | <b>372 867</b> | <b>376 375</b> |

**Not 12 Ställda säkerheter**

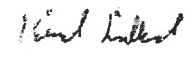
|                        | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 29 841 000 | 29 841 000 |
|                        | 29 841 000 | 29 841 000 |

Rosersberg den 11/5-2020.

  
Ronny Ingman


  
Lena Almström

  
Lars-Erik Lindström

  
Mikael Lindblad

  
Anders Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats 11/5-2020

  
Pierre Jansson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Viggeby  
Org.nr 716419-6649

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Viggeby för år 2019.

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 31 december 2019 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, 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.

#### Revisorers 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 på 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 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 år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 förtäpande 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 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 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 2020-05-11



Pierre Jansson  
Doktoriserad revisor

20-04-06

Till revisor Pierre Jansson

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av BRF Viggebys finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2019-12-31 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. Närstående relationer 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 närstående relationer och närståendetransaktioner som vi känner till.

  
Ronny Ingman

  
Lena Almström

**Brf**



**Viggeby**