

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vigen i Barkarby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Järfälla.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Barkarby GA:16. Föreningens andel är 47,9 procent. Samfälligheten förvaltar ett garage i källarplan, gemensam innergård samt dagvattenledningar och två sopsugsanläggningar.

#### Styrelsen

Andreas Krantz	Ordförande
Iman Ehsani	Vice ordförande
Andreas Wassdahl	Sekreterare
Kevin Melin	Ledamot
Torbjörn Sjöberg	Ledamot

Nenad Mrden	Suppleant
-------------	-----------

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Iman Ehsani, Andreas Krantz, Kevin Melin, Nenad Mrden, Torbjörn Sjöberg och Andreas Wassdahl.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

KAM AR  
IE  
JS AW

**Revisor**

Mats Blomgren

Ordinarie Extern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers  
AB Kista

**Valberedning**

Maroof Beriar

Susanne Ors

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järfälla Barkarby 2:38	2014	Järfälla

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.

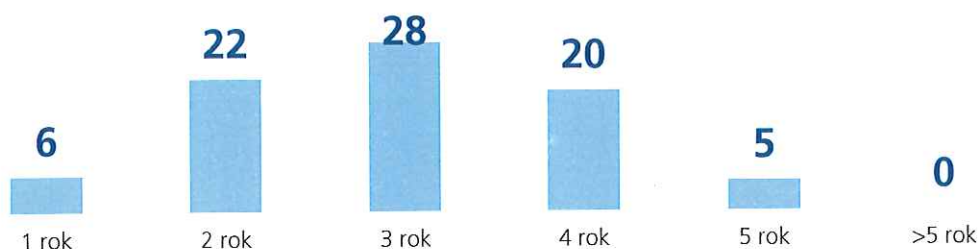
Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 035 m<sup>2</sup>, varav 5 722 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 313 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 81 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hud & Diatermikliniken CE AB	71 m <sup>2</sup>	2022-02-28
Barkarbystad Dental AB	144 m <sup>2</sup>	2021-12-31
Sizeco HB	95 m <sup>2</sup>	2022-07-31
Nordic Army Gross HB	179 m <sup>2</sup>	2022-10-31
Järfälla laserlinik	95 m <sup>2</sup>	2022-02-28
Aris kött	35 m <sup>2</sup>	2022-02-28

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

AK  
KGM  
IE  
AW  
JS

### Gemensamhetsutrymmen

Barkarby GA:16

### Kommentar

Ett garage i källarplan, gemensam innergård samt dagvattenledningar och två sopsugsanläggningar.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Löpande byte av belysningsarmaturer	2020	Enligt underhållsplan

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll entréer	2021	Avser träpartier
Underhåll av uteplatser, trätrall och altanrücken	2021	Tvätt, inoljning
Utvändig puts	2021	Åtgärda skador
Målning av trapphus	2024	Vid behov

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Bostadsrättscentrum AB
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB
Lokalvård	Västerorts Städservice AB
Garagestädning (för gemensamhetsanläggning med Brf. Jaktfalken)	Coreclean Stockholm AB
Innergårdsskötsel (för gemensamhetsanläggning med Brf. Jaktfalken)	Spånga Trädgård AB

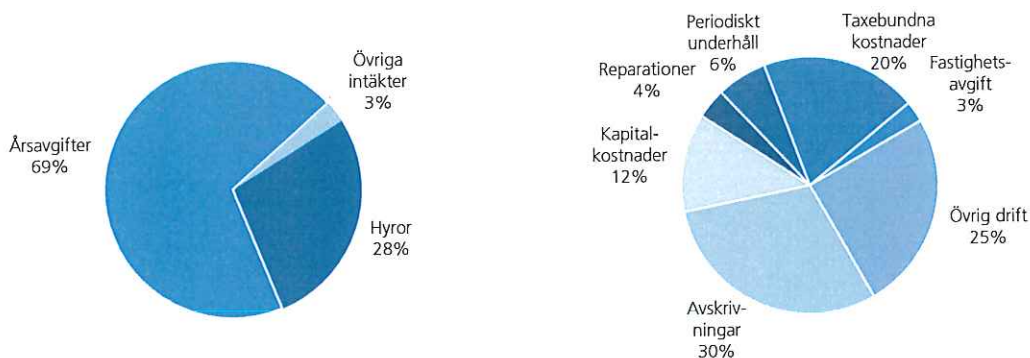
KAM PK  
IE AW  
OS

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 666 352</b>	<b>5 690 466</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 846 918	5 971 121
Finansiella intäkter	210	583
Minskning kortfristiga fordringar	118 113	32 911
Ökning av kortfristiga skulder	36 359	0
	<b>6 001 599</b>	<b>6 004 614</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 205 404	3 099 750
Finansiella kostnader	692 424	787 485
Minskning av långfristiga skulder	2 000 000	2 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	141 494
	<b>5 897 828</b>	<b>6 028 729</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 770 123</b>	<b>5 666 352</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>103 771</b>	<b>-24 115</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

KAM AK  
IE AW  
JS



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under räkenskapsåret fortsatt arbetet med att vidta lämpliga åtgärder i föreningens och medlemskollektivets intresse, med anledning av tidigare genomförd inventering av föreningens lägenhetsbestånd, i syfte att klarlägga i vilken utsträckning som det finns misstanke om olovlig andrahandsuthyrning. Styrelsen har för ändamålet anlitat SBC Juridik.

Styrelsen har under räkenskapsåret beslutat att anta en underhållsplan för föreningens fastighet, som har tagits fram efter förslag av SBC AB.

Styrelsen har under räkenskapsåret låtit genomföra installation av dörrautomatik i samtliga ytterdörrar mot gata och innergård i föreningens byggnad samt beslutat att komplettera installationen med införande av elektroniska låsbrickor och aktivering av porttelefonisystemet.

Styrelsen har under räkenskapsåret, med anledning av spridningen i samhället av det virus som orsakar sjukdomen covid-19, beslutat

dels att tills vidare begränsa föreningens utgifter till att avse enbart nödvändiga utgifter, inbegripet att avstå från planerade investeringar, och

dels att, i ljuset av ovanstående, senarelägga planerad återkoppling till medlemmarna av de i enlighet med besluten av ordinarie föreningsstämma 2019 under året inledda utredningarna avseende installation av dels solceller för egen elproduktion, dels utrustning för laddning av elfordon i föreningens del av garageanläggningen i källarplanet.

Styrelsen har under räkenskapsåret, med anledning av spridningen i samhället av det virus som orsakar sjukdomen covid-19, beslutat att noga och löpande följa utvecklingen av virusutbrottets eventuella effekter i fråga om föreningens lokalhyresgästers ekonomiska ställning och förmåga att betala avtalsenlig hyra. Styrelsen har med anledning av detta bl.a beslutat att utnyttja regeringens stödpaket om stöd för sänkta hyror i utsatta branscher, som tar sikte på tillfälliga hyressänkningar på upp till 50 % av den fasta hyreskostnaden under perioden april-juni 2020. Styrelsen har, i föreningens och medlemskollektivets ekonomiska intresse på längre sikt, efter en helhetsbedömning dock beslutat att gå längre och erbjudit berörda lokalhyresgäster en tillfällig rabatt om upp till 100 % av den fasta hyreskostnaden under den aktuella perioden.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt. Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsredovisning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

KAM AK  
IE AW  
DS

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 81 st  
Överlåtelser under året: 13 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 126  
Tillkommande medlemmar: 25  
Avgående medlemmar: 25  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 126

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	710	717	710	710
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 090	1 939	2 023	1 840
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	13 852	14 202	14 552	14 901
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	48	72	66	39
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	67	69	73	49
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	34	38	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	98	112	106	96
Soliditet (%)	68	68	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	274	410	823	1 188
Nettoomsättning (tkr)	5 621	5 898	5 899	5 662

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 5 722 m<sup>2</sup> bostäder och 1 313 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	136 469 700	0	0	136 469 700
Upplåtelseavgifter	35 720 300	0	0	35 720 300
Fond för yttre underhåll	805 059	415 815	-40 188	429 432
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>172 995 059</b>	<b>415 815</b>	<b>-40 188</b>	<b>172 619 432</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	2 329 625	-415 815	449 740	2 295 701
Årets resultat	274 384	274 384	-409 552	409 552
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>2 604 009</b>	<b>-141 431</b>	<b>40 188</b>	<b>2 705 252</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>175 599 068</b>	<b>274 384</b>	<b>0</b>	<b>175 324 684</b>

KM AK  
IE AW  
OS

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	274 384
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 745 440
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-415 815</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>2 604 009</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

	<u>350 224</u>
	<b>2 954 233</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

VM AK  
IE AL  
OS

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 621 370	5 898 209
Övriga rörelseintäkter	Not 3	225 548	72 912
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 846 918</b>	<b>5 971 121</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 596 606	-2 472 277
Övriga externa kostnader	Not 5	-452 239	-468 794
Personalkostnader	Not 6	-156 559	-158 680
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 674 917	-1 674 917
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 880 321</b>	<b>-4 774 667</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>966 598</b>	<b>1 196 454</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		210	583
Räntekostnader och liknande resultatposter		-692 424	-787 485
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-692 214</b>	<b>-786 902</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>274 384</b>	<b>409 552</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>274 384</b>	<b>409 552</b>

LM AR  
IE AR  
OS



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8,12	250 313 299	251 988 215
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>250 313 299</b>	<b>251 988 215</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>250 313 299</b>	<b>251 988 215</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	38 260	161 842
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	5 013 391	4 904 150
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>5 051 651</b>	<b>5 065 992</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 027 595	1 027 595
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 027 595</b>	<b>1 027 595</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>6 079 246</b>	<b>6 093 587</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>256 392 545</b>	<b>258 081 802</b>

VM AK  
IE Aw  
OS

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		172 190 000	172 190 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	805 059	429 432
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>172 995 059</b>	<b>172 619 432</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 329 625	2 295 701
Årets resultat		274 384	409 552
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 604 009</b>	<b>2 705 252</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>175 599 068</b>	<b>175 324 684</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	49 414 500	79 263 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>49 414 500</b>	<b>79 263 750</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	29 849 250	2 000 000
Leverantörsskulder		432 722	271 472
Skatteskulder		291 440	284 460
Övriga skulder		194 935	293 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	610 630	643 629
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 378 977</b>	<b>3 493 368</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>256 392 545</b>	<b>258 081 802</b>

LM PK  
IE Au  
OS

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 062 619	4 105 210
Hyror lokaler momspliktiga	986 497	897 051
Hyror lokaler	307 420	303 084
Hyror garage moms	327 823	326 784
Hysesrabatt	-194 479	0
Elintäkter	-9 722	224 806
Elintäkter moms	120 208	24 519
Avgift andrahandsuthyrning	20 910	16 663
Öresutjämning	93	93
	<b>5 621 370</b>	<b>5 898 209</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	184 946	0
Extra statligt stöd	40 602	0
Försäkringsersättning	0	36 811
Övriga intäkter	0	36 101
	<b>225 548</b>	<b>72 912</b>

VM AR  
IE AW  
OS

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	64 470	63 802
	Fastighetsskötsel beställning	33 741	17 510
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	66 736	66 700
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 004	19 858
	Städning entreprenad	147 143	144 013
	Städning enligt beställning	39 524	50 846
	OVK Obl. Ventilationskontroll	4 940	0
	Hissbesiktning	9 494	8 315
	Bevakning	3 750	3 750
	Gemensamma utrymmen	0	709
	Sophantering	14 341	16 634
	Serviceavtal	72 503	72 751
	Förbrukningsmateriel	14 186	47 154
	Teleport/hissanläggning	13 031	12 750
	Brandskydd	3 483	7 988
		<b>497 347</b>	<b>532 779</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	5 274	34 307
	Lås	24 384	3 913
	VVS	14 530	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 154
	Ventilation	36 644	0
	Elinstallationer	3 093	2 344
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	20 500	21 014
	Hiss	20 283	2 946
	Mark/gård/utemiljö	10 242	0
	Garage/parkering	4 033	0
	Skador/klotter/skadegörelse	15 290	18 129
	Vattenskada	58 473	45 528
		<b>212 746</b>	<b>131 335</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Elinstallationer	350 224	4 446
	Tak	0	35 742
		<b>350 224</b>	<b>40 188</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	212 607	504 227
	Värme	472 327	483 221
	Vatten	274 621	241 335
	Sophämtning/renhållning	145 964	117 605
		<b>1 105 519</b>	<b>1 346 388</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	43 937	72 939
	Bredband	241 113	202 928
		<b>285 050</b>	<b>275 867</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>145 720</b>	<b>145 720</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 596 606</b>	<b>2 472 277</b>

VM  
IE AW  
OS



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	3 981	1 831
	Tele- och datakommunikation	10 405	17 832
	Juridiska åtgärder	161 878	232 921
	Inkassering avgift/hyra	4 663	1 700
	Hysesförluster	37 709	1
	Revisionsarvode extern revisor	32 852	27 171
	Föreningskostnader	22 971	19 013
	Förvaltningsarvode	107 024	106 236
	Administration	3 231	7 303
	Korttidsinventarier	0	4 690
	Konsultarvode	60 516	43 226
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 010	6 870
		<b>452 239</b>	<b>468 794</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	119 250	120 750
	Sociala kostnader	37 309	37 930
		<b>156 559</b>	<b>158 680</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	1 674 917	1 674 917
		<b>1 674 917</b>	<b>1 674 917</b>

WM AK  
IE AW  
OS

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	257 990 000	257 990 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>257 990 000</b>	<b>257 990 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 001 785	-4 326 868
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 674 917	-1 674 917
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 676 701</b>	<b>-6 001 785</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>250 313 299</b>	<b>251 988 215</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	57 000 000	57 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	106 600 000	106 600 000
	Taxeringsvärde mark	27 172 000	27 172 000
		<b>133 772 000</b>	<b>133 772 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	119 200 000	119 200 000
	Lokaler	14 572 000	14 572 000
		<b>133 772 000</b>	<b>133 772 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	169 478	162 614
	Klientmedel hos SBC	4 742 528	4 638 756
	Fordringar	101 385	102 780
		<b>5 013 391</b>	<b>4 904 150</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	429 432	343 320
	Reservering enligt stadgar	415 815	171 660
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-40 188	-85 548
	<b>Vid årets slut</b>	<b>805 059</b>	<b>429 432</b>

MM AK  
IE AW  
OS

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,710 %	23 279 250	24 993 250	2024-08-23
Swedbank	0,740 %	27 992 250	28 135 250	2024-09-25
Swedbank	1,110 %	27 992 250	28 135 250	2021-09-24
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>79 263 750</b>	<b>81 263 750</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-29 849 250	-2 000 000	
		<b>49 414 500</b>	<b>79 263 750</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 69 263 750 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	85 800 000	85 800 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	123 250	123 250
Sociala avgifter	38 725	38 725
Ränta	5 694	5 816
Avgifter och hyror	442 961	475 838
	<b>610 630</b>	<b>643 629</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har efter räkenskapsårets slut, med anledning av spridningen i samhället av det virus som orsakar sjukdomen covid-19, beslutat att ordinarie föreningsstämma 2021 ska hållas antingen helt digitalt eller i form av en s.k. hybridstämma, med möjlighet för medlemmarna att närvara digitalt vid stämman.

Styrelsen har efter räkenskapsårets slut beslutat att en garantibesiktning (s.k. femårsbesiktning) ska genomföras under 2021 av ett oberoende besiktningsföretag, i enlighet med Peab Bostad AB:s åtagande i egenskap av uppförare av föreningens byggnad.

Arbetet med den kompletterande installationen avseende införande av elektroniska låsbrickor och aktivering av porttelefonisystemet har färdigställts efter räkenskapsårets slut.

VM BK  
IE AW  
JS

---

## Styrelsens underskrifter

---

JÄRFÄLLA den 16, 4 2021



Andreas Krantz  
Ordförande

Iman Ehsani  
Vice ordförande



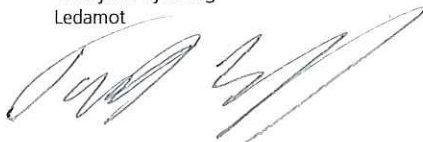
Andreas Wassdahl  
Sekreterare



Kevin Melin  
Ledamot



Torbjörn Sjöberg  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 24, 5 2021



Mats Blomgren  
Auktoriserad revisor





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Viggen i Barkarby, org.nr 769627-4112

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Viggen i Barkarby för år 2020.

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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra 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 fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

VB

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Viggen i Barkarby för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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, eller
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Stockholm den 24 maj 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren  
Auktoriserad revisor