

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Viggen i Barkarby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.

- 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 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 gemensamhetsanläggningen Barkarby GA:16.

Styrelsen

Adam Arvidsson	Ledamot
Iman Ehsani	Ledamot
Andreas Krantz	Ledamot
Torbjörn Sjöberg	Ledamot
Andreas Wassdahl	Ledamot

Kevin Melin	Suppleant
Raul Eduardo Reyes Huertas	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Adam Arvidsson, Iman Ehsani, Andreas Krantz, Kevin Melin, Raul Eduardo Reyes Huertas, Torbjörn Sjöberg och Andreas Wassdahl.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

IE AW
AL AK
OS

Revisor

Mats Blomgren

Ordinarie Extern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers
AB Kista

Valberedning

Susanne Ors

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

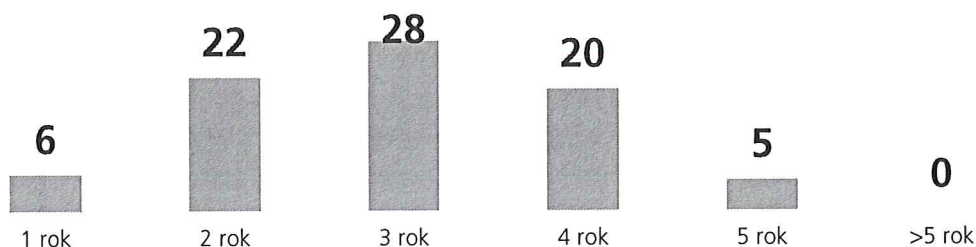
Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 035 m², varav 5 722 m² utgör lägenhetsyta och 1 313 m² 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 ²	2022-02-28
Barkarbystad Dental AB	144 m ²	2021-12-31
Ugur Bozkurt Redovisningsbyrå AB	95 m ²	2022-02-28
Nordic Army Gross HB	179 m ²	2019-10-31
Svenska spabad specialisten AB	95 m ²	2022-02-28
Barkarby Mobil & Dataservice	35 m ²	2022-02-28

Gemensamhetsutrymmen

Barkarby GA:16

Kommentar

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

IE AW
AA BK
OS

Teknisk status

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
Fastighetsjourttjänster	Securitas Sverige AB

Föreningens ekonomi

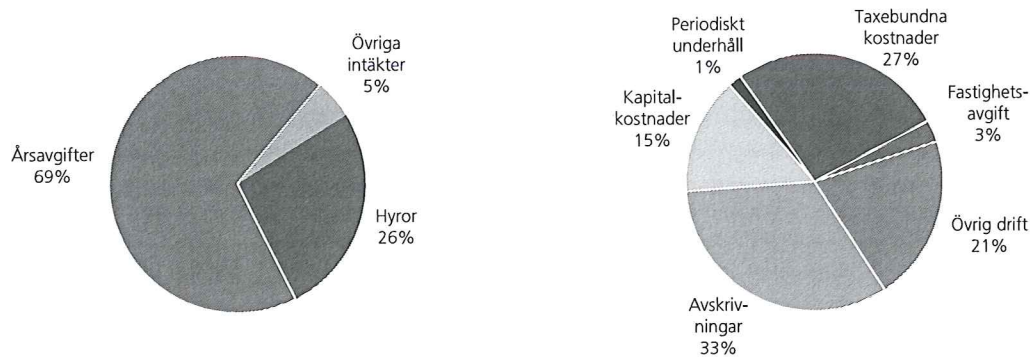
Styrelsen beslutade under året att väsentligt öka avbetalningstakten på föreningens banklån i syfte att säkerställa långsiktigt goda och hållbara förutsättningar för föreningens ekonomiska ställning. I enlighet med styrelsens budget har i fråga om banklånen en planenlig amortering därför gjorts med 2 000 000 kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 283 122	1 213 448
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 917 815	5 666 184
Finansiella intäkter	-150	2 813
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 659 760
	5 917 665	12 328 757
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 674 758	2 061 801
Finansiella kostnader	745 328	745 899
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-242 937
Ökning av kortfristiga fordringar	37 976	0
Minskning av långfristiga skulder	2 000 000	429 000
Minskning av kortfristiga skulder	52 258	5 265 320
	5 510 320	8 259 084
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 690 466	5 283 122
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	407 345	4 069 674

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

IE AW
AL BK
OS

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En garantibesiktning (s.k. tvåårsbesiktning) har under året genomförts av ett oberoende besiktningsföretag i enlighet med Peab Bostad AB:s åtagande i egenskap av uppförare av föreningens byggnad. Besiktningen har avsett i huvudsak samtliga utrymmen på föreningens fastighet såväl invändigt som utvändigt, inbegripet bostadslägenheter, allmänna utrymmen, tak, fasad, el- och vs-installationer, hiss samt mark.

Vid besiktningen har inte några fel av väsentlig betydelse framkommit. Peab Bostad AB har ansvarat för att se till att noterade fel enligt besiktningsprotokollen åtgärdas inom angiven avhjälpandetid.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 81 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 125
Tillkommande medlemmar: 18
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 127

IE AW
AL OK
OS

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	710	710	414
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 023	1 840	583
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 552	14 901	14 976
Elkostnad/m ² totalyta	66	39	31
Värmekostnad/m ² totalyta	73	49	37
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	31	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	106	96	92
Soliditet (%)	67	67	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	823	1 188	715
Nettoomsättning (tkr)	5 899	5 662	3 045

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 722 m² bostäder och 1 313 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	136 469 700	0	0	136 469 700
Upplåtelseavgifter	35 720 300	0	0	35 720 300
Fond för yttre underhåll	343 320	171 660	0	171 660
S:a bundet eget kapital	172 533 320	171 660	0	172 361 660
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 559 151	-171 660	1 187 561	543 250
Årets resultat	822 662	822 662	-1 187 561	1 187 561
S:a fritt eget kapital	2 381 813	651 002	0	1 730 811
S:a eget kapital	174 915 133	822 662	0	174 092 471

IE AW
AL BK
OS

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	822 662
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 730 811
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-171 660
summa balanserat resultat	2 381 813

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

85 548
2 467 361

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

IE AW
AK AK
OS

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 898 914	5 661 972
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 901	4 212
Summa rörelseintäkter		5 917 815	5 666 184
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 295 839	-1 692 911
Övriga externa kostnader	Not 5	-229 430	-221 690
Personalkostnader	Not 6	-149 489	-147 200
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 674 917	-1 673 735
Summa rörelsekostnader		-4 349 675	-3 735 537
RÖRELSERESULTAT		1 568 140	1 930 647
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-150	2 813
Räntekostnader och liknande resultatposter		-745 328	-745 899
Summa finansiella poster		-745 478	-743 086
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		822 662	1 187 561
ÅRETS RESULTAT		822 662	1 187 561

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	253 663 132	255 338 049
Summa materiella anläggningstillgångar	253 663 132	255 338 049
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	253 663 132	255 338 049
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	182 260	278 071
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 940 258	4 398 626
Summa kortfristiga fordringar	5 122 517	4 676 697
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 028 095	1 028 595
Summa kassa och bank	1 028 095	1 028 595
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 150 613	5 705 292
SUMMA TILLGÅNGAR	259 813 745	261 043 341

IE AW
AL MK
OS

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		172 190 000	172 190 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	343 320	171 660
Summa bundet eget kapital		172 533 320	172 361 660
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 559 151	543 250
Årets resultat		822 662	1 187 561
Summa fritt eget kapital		2 381 813	1 730 811
SUMMA EGET KAPITAL		174 915 133	174 092 471
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	81 263 750	83 263 750
Summa långfristiga skulder		81 263 750	83 263 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder		249 843	167 608
Skatteskulder		291 700	475 120
Övriga skulder		506 563	475 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	586 756	568 971
Summa kortfristiga skulder		3 634 862	3 687 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		259 813 745	261 043 341

IE AW
AL BK
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 årsboks slutet. 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.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	4 062 619	4 062 653
Hyror lokaler momspliktiga	960 794	710 811
Hyror lokaler	291 185	427 975
Hyror garage moms	313 371	303 862
Elintäkter	234 116	134 823
Elintäkter moms	16 300	10 257
Överlåtelse	0	1 108
Pantsättning	0	2 215
Avgift andrahandsuthyrning	20 422	8 213
Öresutjämning	106	54
	5 898 914	5 661 972

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	18 901	4 212
	18 901	4 212

IE AW
Ad AR
OS

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	62 028	60 564
	Fastighetsskötsel beställning	54 863	8 753
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	72 704	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 411	0
	Snöröjning/sandning	24 871	0
	Städning entreprenad	67 853	61 134
	Städning enligt beställning	35 127	45 188
	Hissbesiktning	0	11 352
	Bevakning	6 797	16 567
	Gemensamma utrymmen	2 400	0
	Serviceavtal	66 100	22 650
	Förbrukningsmateriel	10 230	12 576
	Teleport/hissanläggning	12 750	0
	Störningsjour och larm	902	0
	Brandskydd	1 958	1 890
		425 992	240 675
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	3 393
	Lokaler	410	0
	Sophantering/återvinning	0	2 788
	Lås	8 583	7 894
	VVS	0	2 450
	Ventilation	0	4 599
	Elinstallationer	9 213	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 152	0
	Hiss	9 254	0
		30 612	21 124
	Periodiskt underhåll		
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	53 313	0
	Garage/parkering	32 235	0
		85 548	0
	Taxebundna kostnader		
	El	466 853	305 119
	Värme	511 976	384 725
	Vatten	265 003	243 007
	Sophämtning/renhållning	119 004	103 025
	Grovsopor	0	16 940
		1 362 837	1 052 816
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	0	67 209
	Bredband	252 111	202 820
		252 111	270 029
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	138 740	108 267
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 295 839	1 692 911

IE AW
AL PK
JS

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	505	0
	Tele- och datakommunikation	7 388	0
	Juridiska åtgärder	36 362	48 751
	Inkassering avgift/hyra	24 856	5 440
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	39 401	0
	Föreningskostnader	1 357	9 605
	Förvaltningsarvode	102 859	86 682
	Administration	4 667	28 481
	Konsultarvode	5 294	35 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 740	7 730
		229 430	221 690

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	113 750	112 000
	Sociala kostnader	35 739	35 200
		149 489	147 200

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 674 917	1 673 735
		1 674 917	1 673 735

IE AW
 AF AM
 OS

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	257 990 000	258 232 937
	Nyanskaffningar	0	-242 937
	Utgående anskaffningsvärde	257 990 000	257 990 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 651 951	-978 216
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 674 917	-1 673 735
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 326 868	-2 651 951
	Planenligt restvärde vid årets slut	253 663 132	255 338 049
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	57 000 000	57 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	84 200 000	85 600 000
	Taxeringsvärde mark	24 074 000	24 496 000
		108 274 000	110 096 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	94 400 000	94 800 000
	Lokaler	13 874 000	15 296 000
		108 274 000	110 096 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	177 055	24 036
	Klientmedel hos SBC	4 662 371	4 254 526
	Fordringar	100 832	22 193
	Avräkning övrigt	0	97 871
		4 940 258	4 398 626

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	171 660	0
	Reservering enligt stadgar	171 660	171 660
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	343 320	171 660

IE AW
AL ML
JS

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,730 %	26 707 250	28 421 250	Rörligt
Swedbank	0,830 %	28 278 250	28 421 250	2019-09-25
Swedbank	1,110 %	28 278 250	28 421 250	2021-09-24
Summa skulder till kreditinstitut		83 263 750	85 263 750	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 000 000	-2 000 000	
		81 263 750	83 263 750	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 73 263 750 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	85 800 000	85 800 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	117 750	112 000
Sociala avgifter	37 006	35 200
Ränta	6 670	5 867
Avgifter och hyror	425 330	415 904
	586 756	568 971

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

IE AW
AA AK
OS

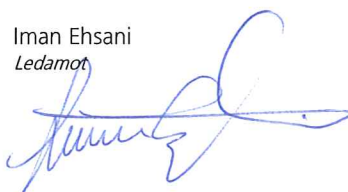
Styrelsens underskrifter

JÄRFÄLLA den 7 / 5 2019

Adam Arvidsson
Ledamot



Iman Ehsani
Ledamot



Andreas Krantz
Ledamot



Torbjörn Sjöberg
Ledamot



Andreas Wassdahl
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2019



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 2018.

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 2018 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 2018 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 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 14 maj 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor