

Årsredovisning för
Brf Viborg 1
746000-8209
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Viborg 1, 746000-8209, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-09-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Emma Bergvall	Ordförande	2021
Johanna Sandberg	Ledamot	2021
Johan Hellqvist	Ledamot	2021
Sadir Alkuhaili	Ledamot	Avgått under året
Simon Hoff	Ledamot	Avgått under året

Styrelsesuppleanter

Freja Milton	Suppleant	2021
Stefan Andersson	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Caroline Weiffert	Föreningsvald revisor
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleant

Helena Nicklasson	Föreningsvald revisorssuppleant
-------------------	---------------------------------

Valberedning

Josefine Norrsell	Sammanställande
Emma Reimer	

Firmateckning

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

ti

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna Malmö Viborg 1 och Malmö Spetsen 1 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 122 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1947-1948. Fastigheternas adresser är Bellevuevägen 2-6, Hillerödsvägen 5 samt Köpenhamnsvägen 32-34.

Föreningen upplåter 122 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt samt 40 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
1	103	18

Total tomtarea:	13 458 kvm
Total bostadsarea:	7 081 kvm
Total lokalarea:	278 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal till och med 2020-12-31, från och med 2021-01-01 tar SBC över den ekonomiska förvaltningen.

Väsentliga avtal

Telenor	Kabel-TV
Ownit	Bredband
SBC	Teknisk förvaltning
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Anticimex	Serviceavtal skadedjur
Bengtsson Tvättmaskinservice	Serviceavtal tvättmaskiner

4

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 160 394 kr och planerat underhåll för 1 952 131 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-09-04 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 810 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 246 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fönster och fasad.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Relining	2020
Värmesystem	2020
Underhållsspolning, fräsning och filmning	2018
Ny torktumlare	2018
Inköp av 3 torkskåp	2017
Målning av mangelrummet	2017
Ombesiktning och besiktning OVK	2017
Renovering av källagångar samt ny belysning	2016
OVK, obligatorisk ventilationskontroll	2016
Installation av torktumlare i tvättstugor	2015
Installation av råttstopp	2015
Underhållsspolning av avloppsstammar	2015
Upprustning av skyddsrummen	2015
Gemensam el	2014
Bredbands- och telefoniavtal med Ownit	2014
Tre nya grillplatser på gårdarna	2011
Nya staket och grindar	2011
Installation av ny energisnål trapphusbelysning	2010
Inkoppling av nya avloppsrör i kök	2010
Relining av avloppsrör	2010
Nya planteringar på gårdarna, nya rabatter och nya entregångar	2008
Byte av tak	2006

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Den 24 juni 2020 har föreningen i enlighet med beslut på extrastämma 2019 friköpt marken till fastigheterna Malmö Viborg 1 och Malmö Spetsen 1 i Malmö Stad. För att finansiera köpet av marken har föreningen under året tagit upp nya lån hos SBAB. *u*

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 19 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 4 st (antal andrahandsuthyrningar 19-12-31: 7 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 160 medlemmar.
17 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
21 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 156 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna med 10 % från och med den 1 januari 2021.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	5 547	5 348	5 072	5 040
Resultat efter finansiella poster	-1 018	887	409	978
Förändring av underhållsfond	-142	1 254	802	1 093
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-349	160	134	412
Soliditet %	6	41	38	35
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	514	485	462	458
Årsavgift för lokal, kr / kvm	495	467	445	441
Driftskostnad, kr / kvm	407	410	405	379
Ränta, kr / kvm	51	11	8	8
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	246	188	185	168
Lån, kr / kvm	9 091	910	922	934
Snittränta (%)	0,56	1,21	0,84	0,88

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

ts

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
				<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	110 500	5 521 947	-941 735	887 350
Disposition enligt föreningsstämma			887 350	-887 350
Avsättning till underhållsfond		1 810 000	-1 810 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 952 131	1 952 131	
Årets resultat				-1 018 117
Vid årets slut	110 500	5 379 816	87 746	-1 018 117

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-54 385
Årets resultat före fondförändring	-1 018 117
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 810 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 952 131
Summa över/underskott	-930 371

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-930 371**

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

U

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 982 778	3 772 395
Övriga rörelseintäkter	3	1 564 708	1 575 617
Summa rörelseintäkter		5 547 486	5 348 012
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-5 104 098	-3 311 346
Övriga externa kostnader	7	-333 216	-310 147
Personalkostnader	8	-228 878	-232 809
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-527 053	-527 052
Summa rörelsekostnader		-6 193 245	-4 381 354
Rörelseresultat		-645 759	966 658
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 744	1 934
Räntekostnader och liknande resultatposter		-374 102	-81 242
Summa finansiella poster		-372 358	-79 308
Resultat efter finansiella poster		-1 018 117	887 350
Årets resultat		-1 018 117	887 350

kl

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	66 017 236	8 645 534
Summa materiella anläggningstillgångar		66 017 236	8 645 534
Summa anläggningstillgångar		66 017 236	8 645 534
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		17 247	17 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	217 767	159 284
Summa kortfristiga fordringar		235 014	176 531
Kassa och bank	12	6 354 626	4 629 812
Summa omsättningstillgångar		6 589 640	4 806 343
SUMMA TILLGÅNGAR		72 606 876	13 451 877

U)

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		110 500	110 500
Underhållsfond		5 379 816	5 521 947
Summa bundet eget kapital		5 490 316	5 632 447
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		87 746	-941 735
Årets resultat		-1 018 117	887 350
Summa fritt eget kapital		-930 371	-54 385
Summa eget kapital		4 559 945	5 578 062
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	58 000 000	-
Summa långfristiga skulder		58 000 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	8 900 000	6 693 871
Leverantörsskulder		449 301	326 511
Skatteskulder		43 482	17 842
Övriga skulder		42 368	727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	611 780	834 864
Summa kortfristiga skulder		10 046 931	7 873 815
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 606 876	13 451 877

CS

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-645 759	966 658
Avskrivningar	527 054	527 052
	-118 705	1 493 710
Erhållen ränta	1 744	1 934
Erlagd ränta	-374 102	-81 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-491 063	1 414 402
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-58 484	52 938
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-33 013	167 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-582 560	1 634 889
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-57 898 755	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-58 481 315	1 634 889
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	66 900 000	
Amortering av låneskulder	-6 693 871	-90 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	60 206 129	-90 000
Årets kassaflöde	1 724 814	1 544 889
Likvida medel vid årets början	4 629 812	3 084 923
Likvida medel vid årets slut	6 354 626	4 629 812

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

kl

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	20-40 år
Markanläggningar	25 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 643 018	3 437 379
Årsavgifter lokaler	137 724	129 936
Hyror lokaler	21 600	22 600
Hyror p-platser/garage	161 056	163 100
Övriga objekt	19 380	19 380
Summa	3 982 778	3 772 395

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	276 671	276 697
El	348 271	378 792
Uppvärmning	850 250	833 183
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	1 600	800
Överlåtelseavgifter	17 685	24 248
Andrahandsuthyrningsavgifter	32 438	33 318
Övriga intäkter	37 793	24 140
Försäkringsersättningar	-	4 439
Summa	1 564 708	1 575 617

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	20 185	24 663
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	3 144
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	33 741	21 503
Övrigt, gemensamma utrymmen	28 867	2 319
VA & sanitet, installationer	33 039	23 523
Värme, installationer	9 870	5 299
El, installationer	-	46 980
Huskropp	-	17 743
Markytor	3 088	-
Vattenskador	29 956	14 994
Klottersanering	1 648	1 551
Summa	160 394	161 719

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	104 925
Armaturer, gemensamma utrymmen	15 160	-
VA & sanitet, installationer	1 165 031	-
Värme, installationer	747 501	26 126
Ventilation, installationer	13 125	-
El, installationer	11 314	-
Summa	1 952 131	131 051

ts

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	199 800	194 086
Teknisk förvaltning	667 420	530 182
Besiktningkostnader	58 286	73 425
Bevakningskostnader	-	5 490
Snöröjning	-	3 615
Serviceavtal	112 797	110 350
Förbrukningsmaterial	14 197	31 321
Övriga utgifter för köpta tjänster	25 857	26 750
El	375 662	487 785
Uppvärmning	798 276	852 544
Vatten och avlopp	284 640	246 140
Avfallshantering	120 917	132 686
Försäkringar	62 370	50 103
Systematiskt brandskyddsarbete	25 977	28 764
Tomträttsavgälder	7 583	8 797
Kabel-TV	92 856	91 602
Bredband	144 936	144 936
Summa	2 991 573	3 018 576

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kostnader för transportmedel	-	48
Kontorsmateriel och trycksaker	4 217	5 518
Tele och post	8 409	13 114
Förvaltningskostnader	226 702	231 977
Revision	18 350	16 500
Självrisker vid skada	-	2 000
Jurist- och advokatkostnader	10 239	22 178
Bankkostnader	850	2 434
IT-tjänster	4 986	539
Övriga externa tjänster	58 063	3 525
Övriga externa kostnader	1 400	12 314
Summa	333 216	310 147

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	165 550	162 750
Föreningsvald revisor	7 000	7 000
Valberedning	6 000	6 000
Övriga arvoden	-	1 400
Summa	178 550	177 150
Sociala avgifter	50 328	55 659
Summa	228 878	232 809

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	447 853	447 852
Markanläggningar	79 200	79 200
Summa	527 053	527 052

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	24 329 655	24 329 655
-Markanläggningar	1 980 000	1 980 000
-Mark	57 898 755	-
Utgående anskaffningsvärden	84 208 410	26 309 655
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-16 713 721	-16 265 869
-Markanläggningar	-950 400	-871 200
	-17 664 121	-17 137 069
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-447 853	-447 852
-Årets avskrivning på markanläggning	-79 200	-79 200
	-527 053	-527 052
Utgående avskrivningar	-18 191 174	-17 664 121
 Redovisat värde	66 017 236	8 645 534
 <i>Varav</i>		
Byggnader	7 168 081	7 615 934
Mark	57 898 755	-
Markanläggningar	950 400	1 029 600
 Taxeringsvärden		
Bostäder	135 600 000	135 600 000
Lokaler	2 609 000	2 609 000
Totalt taxeringsvärde	138 209 000	138 209 000
<i>Varav byggnader</i>	67 275 000	67 275 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	217 767	159 284
Summa	217 767	159 284

KG

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	5 493 514	4 102 906
Transaktionskonto Handelsbanken	332 625	-
Placeringskonto SBAB	528 487	526 906
Summa	6 354 626	4 629 812

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 900 000	6 693 871
Förfaller 2-5 år från balansdagen	14 500 000	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	43 500 000	-
Summa	66 900 000	6 693 871

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	66 900 000	6 693 871
Summa	66 900 000	6 693 871

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	Lånet löst	Lånet löst	3 500 000	-	3 500 000	-
Swedbank	Lånet löst	Lånet löst	3 193 871	-	3 193 871	-
SBAB	0,52 %	2021-05-28	-	3 500 000	-	3 500 000
SBAB	1,18 %	2030-05-09	-	29 000 000	-	29 000 000
SBAB	1,03 %	2027-05-10	-	14 500 000	-	14 500 000
SBAB	0,67 %	2023-05-09	-	14 500 000	-	14 500 000
SBAB	0,53 %	2021-06-28	-	3 148 871	-	3 148 871
SBAB	0,53 %	2021-11-26	-	2 251 129	-	2 251 129
Summa			6 693 871	66 900 000	6 693 871	66 900 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	35 217	173 736
Upplupna räntekostnader	903	4 578
Förutbetalda intäkter	340 404	440 240
Upplupna revisionsarvoden	17 850	17 000
Upplupna driftskostnader	217 406	199 310
Summa	611 780	834 864

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	66 900 000	12 265 000
Summa ställda säkerheter	66 900 000	12 265 000

Underskrifter

Malmö, 2021 -05-18



Emma Bergvall
Styrelseordförande



Johanna Sandberg



Johan Hellqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 -05 - 31
Ernst & Young AB



Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Caroline Weiffert
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Viborg 1, org.nr 746000-8209

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Viborg 1 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 och kassaflöde 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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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. 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 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 fasta 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.

Den för troendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Viborg 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och andamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av rakenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 31 / 5 2021

Ernst & Young AB



Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Caroline Weiffert
Förtroendevald revisor