



Årsredovisning 2019

Brf Vikingen 6

Org. 769617-1227

RH M 88

RA FC 00

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Mail: styrelsen@brfvikingen6.se (styrelsen)

www.brfvikingen6.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, 559068-1309

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

RH Me BX
SØ RA FC DD

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet, Vikingen 6 i Sundbybergs kommun förvärvades 2009-02-06.

Föreningens fastigheter består av två flerbostadshus på adress Mjölnerbacken 61-67. Fastigheten byggdes år 1986 och har värdeår 1986.

Föreningen äger marken.

Den totala byggnadsytan uppgår till 9 966 kvm, varav 9 898 kvm utgör lägenhetsyta och 68 kvm lokalyta. Vikingens samfällighetsförening tillhandahåller parkeringsplatser. I dagsläget är det kö till parkeringsplatserna

Lägenhetsfördelning

2 st 1 rum och kök
55 st 2 rum och kök
45 st 3 rum och kök
29 st 4 rum och kök
3 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 113 upplåtna med bostadsrätt och 21 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos IF. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2012, vilken sträcker sig 30 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder

Trapphusrenovering port 62-67	2018
Lekutrustning har åtgärdats och delvis bytts ut	2018
Stamspolning	2018
Radonmätning	2018
Gårdsbelysningen har fått nya LED-ljuskällor	2018
Styr- och reglerutrustning för ventilation i port 63 har utförts samt brandspjäll i port 62 och ställdon för värmereglering i port 65	2017
Vindskiva byttes på taket i port 61	2017
Skada på fasaden åtgärdades i 65 an samt en lägenhet som drabbats av fukt.	2017
Takpannor har bytts ut på ett flertal ställen	2017
Reparation av tvättmaskiner	2017
Byte av undercentral	2016
Återisolerat vvs-ledningar i undercentralen	2016
Staket runt uteplatsen vid föreningslokalen	2016
OVK/utflödesmätning	2016
Hissbesiktning av alla hissar samt åtgärder	2016
Byte av filter fläktar	2016
Beskärning av två träd på gården	2016
Ny torktumlare	2013
OVK/utflödesmätning	2013
Stamspolning	2013
Uppfräschning tvättstuga	2012
Energideklaration	2010
Tvättmaskiner	2010-2011
Ventilation underhåll	2009
Värme- och vattensystem, underhåll	2009

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia Förvaltning AB fr.o.m. 2016-03-01. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-11-20. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-12-09. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 156. Antalet nytillkomna medlemmar under året är 19. Antalet medlemmar som utträtt under året är 16. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 159. Under året har 12 överlåtelse skett och en upplåtelse av hyresrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 472 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-06 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Robert Hietala	ledamot/ordf
Rajinder Pall Ahluwalia	ledamot
Lea Karvonen	ledamot
Sarah Bezzecchi	ledamot
Birgitta Ferm	ledamot
Fehime Cello	ledamot
Daniel Ohlsén	ledamot
Anne Ahluwalia	suppleant

Till **revisor** har Deloitte AB, valts.

Valberedningen består av Per Granberg och Simon Cello varav den förstnämnde är sammankallande.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2019 genomfört en totalrenovering av samtliga hissar. Entrén till tvättstugan har renoverats i samma stil som trapphusen. Galler för källarfönster har monterats i port 61/62 enligt stämmobeslut. Ventilationen har undersökts och identifierade brister har åtgärdats. Gruppavtal för bredband har tecknats. Avtalet börjar gälla från maj 2020. Energideklaration har genomförts. Ny logotyp har tagits fram för användning på hemsida, fasadskyltar och i dokument. I samband med detta har även hemsidan uppdaterats.

En hyresrätt såldes under tredje kvartalet efter att en hyresgäst flyttat ut. Ytterligare en hyresgäst har flyttat under året och denna ligger ute till försäljning i skrivande stund.

En extrastämma hölls i september där förslag om uppdaterade stadgar bifölls. De nya stadgarna ska fastställas på ordinarie årsstämma 2020. I samband med extrastämman firades också 10-årsjubileum för föreningen.

Nytt försäkringsavtal har tecknats med Folksam som ersätter det tidigare hos If. Det nya avtalet har snarlika villkor samt fortsatt bostadsrättstillägg för respektive lägenhet.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som också var en förlust men lägre. Förändringen beror främst på ökade driftkostnader p.g.a. reparationer och underhåll med 2 126 kkr. Det är främst renoveringen av hissarna som står för denna ökning.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelse har föreningen ett negativt kassaflöde. Anledningen till detta är kostnaderna för reparationer.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd

Totalrenovering av samtliga hissar
Renovering av entré till tvättstugan
Byte trasiga vindskivor samt
justering hänggrännor
Inventering av ventilation samt
åtgärdat brister i port 63 och 65

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2019 och i samband med budgetarbetet för 2020 beslutades om fortsatt oförändrade avgifter.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 1 440 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Underhåll i hyresrätter efter behov	2020	250
Byte av remdrivna ventilationsaggregat till direktdrivna.	2020	600
Ny belysning och ytskikt i tvättstugan	2020	200
Portar, inventering och justeringar efter behov	2020	30
Uppfräschning utemiljö	2020	150
Byte av trasiga VVS-ventiler	2020	200

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 685 250	20 480 791	2 801 380	-10 678 376	-1 588 598	111 700 447
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			376 707	-376 707		
lanspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-1 588 598	1 588 598	
Upplåtelser	787 500	1 434 500				2 222 000
Kapitaltillskott						0
Årets resultat					-3 573 402	-3 573 402
Belopp vid årets utgång	101 472 750	21 915 291	3 178 087	-12 643 681	-3 573 402	110 349 045

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	6 488	6 400	6 412	6 370	6 344
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-3 573	-1 589	-179	277	-63
Soliditet, %	76,56	76,79	75,08	71,0	70,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	551	549	544	545	540
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 157	3 950	4 293	5 462	5 484
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 148	12 145	12 154	12 154	12 152
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,16	1,16	1,02	1,02	2,98
Fastighetens belåningsgrad, % **	25,6	23,9	25,5	32,2	31,9

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

SB BR RA RH WE
DO FC

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-12 643 681
Årets resultat	-3 573 402
	<hr/>
	-16 217 083
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	451 695
I ny räkning överföres	-16 668 778
	<hr/>
	-16 217 083

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

SB 39 RA FC DO RH UE

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	6 435 745	6 366 961
Övriga rörelseintäkter	3	52 662	33 097
Summa rörelsens intäkter		6 488 407	6 400 058
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-7 826 742	-5 890 159
Övriga externa kostnader	5	-436 859	-310 503
Personalkostnader	6	-209 054	-196 297
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 208 281	-1 203 288
Summa rörelsens kostnader		-9 680 936	-7 600 247
Rörelseresultat		-3 192 529	-1 200 189
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		10 157	4 845
Räntekostnader		-391 030	-393 254
Summa finansiella poster		-380 873	-388 409
Resultat efter finansiella poster		-3 573 402	-1 588 598
Årets resultat		-3 573 402	-1 588 598

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Tecknat men ej inbetalt kapital		0	-4 502
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	135 721 601	136 863 961
Inventarier, verktyg och installationer	8	120 149	186 070
Summa materiella anläggningstillgångar		135 841 750	137 050 031
Summa anläggningstillgångar		135 841 750	137 050 031
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	9 579
Övriga fordringar		19 422	21 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	278 414	241 824
Summa kortfristiga fordringar		297 836	272 759
Kassa och bank		8 003 483	8 142 073
Summa omsättningstillgångar		8 301 319	8 414 832
SUMMA TILLGÅNGAR		144 143 069	145 460 361

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Insatser och upplåtelseavgifter	123 388 041	121 166 041
Yttre fond	3 178 087	2 801 380
Summa bundet eget kapital	126 566 128	123 967 421
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-12 643 681	-10 678 376
Årets resultat	-3 573 402	-1 588 598
Summa fritt eget kapital	-16 217 083	-12 266 974
Summa eget kapital	110 349 045	111 700 447
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	32 746 963	32 746 963
Summa långfristiga skulder	32 746 963	32 746 963
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	177 602	202 389
Aktuell skatteskuld	6 508	18 874
Övriga skulder	0	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 862 951	786 688
Summa kortfristiga skulder	1 047 061	1 012 951
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	144 143 069	145 460 361

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 192 529	-1 200 189
Avskrivningar	1 208 281	1 203 288
Erhållen ränta mm	10 157	4 845
Erlagd ränta	-391 030	-393 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 365 121	-385 310
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	9 579	-8 530
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-39 158	57 773
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-24 787	-510 821
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	58 897	-93 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 360 590	-940 603
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-32 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-32 000
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	787 500	888 750
Upplåtelseavgifter	1 434 500	1 361 250
Amortering långfristiga lån	0	-2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 222 000	-250 000
Förändring av likvida medel	-138 590	-1 222 603
Likvida medel vid årets början	8 142 073	9 364 675
Likvida medel vid årets slut	8 003 483	8 142 073

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år	1 %
Inventarier	10-12 år	10 %
Installationer	10 år	10 %
Markanläggning	10 år	10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostadsrätter	4 599 190	4 549 267
	Hyresintäkter bostäder	1 721 265	1 729 963
	Kabel TV och bredband	21 930	22 440
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	17 666	28 421
	Vidarefakturerade kostnader till boende	62 949	42 174
	Övriga intäkter	12 745	-5 303
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	6 435 745	6 366 962
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Utdelning samfällighet	30 597	33 097
	Försäkringsersättningar	22 065	0
	Summa övriga rörelseintäkter	52 662	33 097
Not 4	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel, bevakning och jour	177 017	176 973
	Städning och entrémattor	127 937	136 575
	Kabel-TV och bredband	203 997	200 288
	Reparationer, underhåll och förbrukningsmaterial	587 191	2 375 250
	Hissar	4 027 270	113 578
	Fastighetsel	416 221	475 656
	Fjärrvärme	1 028 106	1 030 454
	Vatten	413 555	481 876
	Sophämtning	276 783	250 909
	Försäkringar	137 050	209 523
	Fastighetsskatt	190 168	214 258
	Övriga kostnader	241 447	224 819
	Summa driftkostnader	7 826 742	5 890 159
Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förvaltningsarvode	199 925	191 119
	Revisionsarvode	21 875	21 500
	Konsultarvode / Mäklararvode	44 614	10 801
	Försäljningskostnader	84 500	30 000
	Styrelse- och medlemskostnader	16 277	15 362
	Övriga kostnader	69 668	41 721
	Summa övriga externa kostnader	436 859	310 503

NOTER

Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	Löner och ersättningar	161 000	152 308
	Sociala kostnader	48 054	43 989
	Summa personalkostnader	209 054	196 297

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	148 158 798	148 158 798
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 158 798	148 158 798
	Ingående avskrivningar	-11 294 837	-10 152 477
	Årets avskrivningar	-1 142 360	-1 142 360
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 437 197	-11 294 837
	Utgående redovisat värde	135 721 601	136 863 961
	Redovisat värde byggnader	101 351 937	102 489 422
	Redovisat värde markanläggningar	8 134	13 009
	Redovisat värde mark	34 361 530	34 361 530
	Summa redovisat värde	135 721 601	136 863 961
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	150 565 000 86 401 000	125 569 000 78 455 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	598 034	566 034
	Inköp	0	32 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	598 034	598 034
	Ingående avskrivningar	-411 964	-351 036
	Årets avskrivningar	-65 921	-60 928
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-477 885	-411 964
	Utgående redovisat värde	120 149	186 070

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Ekonomisk Förvaltning	49 228	48 028
	Kabel tv/Bredband	127 516	165 380
	Samfällighetsavgift sophantering	51 793	0
	Fastighetsförsäkring	357	14 876
	Övrigt	49 520	13 540
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	278 414	241 824

NOTER

Not 10	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering efter 5 år	32 746 963	32 746 963
	Summa långfristiga skulder	32 746 963	32 746 963

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Stadshypotek		0,45		10 323 482
Stadshypotek	2020-12-30	1,54		22 423 481
Summa			0	32 746 963
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				32 746 963

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	El	39 712	44 486
	Fjärrvärme	134 107	139 718
	Övriga upplupna kostnader	223 859	111 810
	Revision m.m	21 500	21 500
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	443 773	469 174
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	862 951	786 688

Övriga noter

Not 12	Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	90 100 000	90 100 000
	Summa ställda säkerheter	90 100 000	90 100 000

NOTER


Not 13 Händelser efter räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelse-utvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Stockholm 2020-04-21



Robert Hietala



Rajinder Ahluwalia



Birgitta Ferm

Sarah Bezzecchi



Fehime Cello



Lea Karwonon



Daniel Ohlsén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/4 - 2020.

Deloitte AB



Anders Linné

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vikingen 6
organisationsnummer 769617-1227

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vikingen 6 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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.

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 misstag.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 Brf Vikingen 6 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

Umeå den 29 april 2020

Deloitte AB



Anders Linné
Auktoriserad revisor