

BRF Nattviolen 9

Org. Nr 716424-0645

Årsredovisning 2019



Styrelsen för Brf Nattviolen 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens egendom omfattar fastigheten Nattviolen 9 i Eskilstuna kommun med där på uppförda byggnader och centralgarage samt parkeringsplatser. Fastigheten har 159 lägenheter och samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Husen färdigställdes 1992. Centralgaraget har 156 garageplatser. Till fastigheten hör också 14 parkeringsplatser utomhus. Fastighetens tomtarea är 9 590 m² och bostadsarea är 12 154 m². Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	1
2 rum och kök	75
3 rum och kök	43
4 rum och kök	32
5 rum och kök	8
Totalt:	159

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-07-03.

Taxeringsvärde åren 2019-2021: 150 317 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ej bostadsrättstillägg.

MEDLEMSINFORMATION

STYRELSE

Styrelsen har sedan ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Magnus Johansson Hessling	Ordförande	i tur att avgå
Tone Kirkeby-Garstad	Ledamot	vald t o m 2021
Lars Gunnar Andersson	Ledamot	vald t o m 2021
Eva Bastmo	Ledamot	i tur att avgå
Jim Gustafsson	Ledamot	i tur att avgå
Eva Alström	Suppleant	i tur att avgå
Carina Ekholm	Suppleant	i tur att avgå
Lars Liberg	Suppleant	i tur att avgå

SAMMANTRÄDEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har hållit 10 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 april 2019. På stämman deltog 72 medlemmar varav 58 st var röstberättigade.

FIRMATECKNING

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

REVISORER

Revisorer har varit Kjell Ivarsson och revisorssuppleant Rolf Andersson. BoRevision i Sverige AB valdes som yrkesrevisor på 1 år.

VALBEREDNING

Valberedningen har under året varit Monica Azzarri och Vladimir Heida.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsåret utgång var medlemsantalet 209 varav 159 röstberättigade. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

VÄSENTLIGA AVTAL

Föreningen har avtal med Egeryds avseende fastighetsskötsel och teknisk förvaltning och avtal med HSB Södermanland avseende den administrativa och ekonomiska förvaltningen. Föreningen har även avtal med Securitas gällande jourutryckning vid brådskande och akuta händelser i fastigheten.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årets fastighetsbesiktning har utförts löpande under året. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

FASTIGHETSUNDERHÅLL

Föreningen har under året utfört spolning av avlopp o stammar. Torktumlare och torkskåp har införskaffats till vissa tvättstugor. En energideklaration har upprättats.

INVESTERING

Föreningen har investerat i nya termostatventiler och termostater i fastigheten. Nya cirkulationspumpar samt nytt slutet tryckhållningssystem med avgasare samt nya stamventiler i värmesystemet. I samband med detta gjordes också en komplett injustering av värmesystemet.

Samlingssalen har renoverats och nytt kök har investerats i lokalen. Föreningen har även byggt om ett kontor till ett övernattningsrum, som medlemmarna får hyra.

En stor investering under år 2020/2021 är byte av 14 stycken hissar för ca 14 miljoner kronor samt investering av passersystem år 2020.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som är upprättad 2018-05-07. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

UTVECKLING AV FÖRENINGEN VERKSAMHET, RESULTAT OCH STÄLLNING

EKONOMI

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 44 575 000 kr. Under året har föreningen amorterat 425 000 kr.

Föreningens ekonomi utvecklas tillfredsställande och budgeten för år 2020 uppvisar fortsatt god lönsamhet. Föreningen hade en avgiftsfri månad i januari 2019 och avgifterna för bostäderna sänktes den 1 april 2019 med 5 %. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder under år 2019 var 585 kr/kvm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	7 111	8 089	8 085	8 538	8 987
Årets resultat, tkr	2 241	3 832	3 684	3 767	4 628
Balansomslutning, tkr	81 945	79 751	81 509	82 639	83 804
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	585	666	665	702	739
Driftskostnad, kr/kvm	286	265	264	261	229
Ränta, kr/kvm	17	17	20	32	35
Lån, kr/kvm	3 654	3 689	3 689	4 525	4 937
Fond för yttre underhåll, tkr	24 378	23 678	20 478	16 778	12 178
Soliditet (%)	44	42	37	32	27

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 214 952	3 878 772	23 677 628	1 132 394	3 831 908	33 735 654
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				3 831 908	-3 831 908	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			700 000	-700 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0			0
Årets resultat					2 241 151	2 241 151
Belopp vid årets utgång	1 214 952	3 878 772	24 377 628	4 264 302	2 241 151	35 976 805

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 264 301
Årets resultat	<u>2 241 151</u>
	6 505 452

Styrelsen föreslår följande disposition

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-354 322
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	700 000
Summa förändring yttre underhållsfond	345 678
Till balanserat resultat överförs	<u>6 159 774</u>
	6 505 452

Fond för yttre underhåll enligt balansräkningen 2019-12-31	24 377 628
Förändring underhåll	<u>345 678</u>
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	24 723 306

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 876 838	8 845 672
Summa rörelseintäkter		7 876 838	8 845 672
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 484 345	-3 227 084
Övriga externa kostnader	4	-231 913	-285 542
Underhåll enligt plan		-354 322	0
Personalkostnader och arvoden	5	-118 257	-97 731
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 309 350	-1 221 894
Summa rörelsekostnader		-5 498 186	-4 832 251
Rörelseresultat		2 378 652	4 013 421
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72 458	29 593
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 959	-211 107
Summa finansiella poster		-137 501	-181 514
Resultat efter finansiella poster		2 241 151	3 831 908
Årets resultat		2 241 151	3 831 908

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	69 987 901	69 454 403
Inventarier, verktyg och installationer	7	7 042	10 564
Summa materiella anläggningstillgångar		69 994 944	69 464 966
Summa anläggningstillgångar		69 994 944	69 464 966
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 703	4 762
Övriga fordringar		10 564	35 069
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 133 521	4 557 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	291 271	166 502
Summa kortfristiga fordringar		1 446 059	4 763 687
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	10 503 749	5 522 319
Summa kortfristiga placeringar		10 503 749	5 522 319
Summa omsättningstillgångar		11 949 807	10 286 005
SUMMA TILLGÅNGAR		81 944 751	79 750 972

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 214 952	1 214 952
Upplåtelseavgifter		3 878 772	3 878 772
Fond för yttre underhåll		24 377 628	23 677 628
Summa bundet eget kapital		29 471 352	28 771 352
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 264 301	1 132 393
Årets resultat		2 241 151	3 831 908
Summa fritt eget kapital		6 505 452	4 964 301
Summa eget kapital		35 976 803	33 735 653
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	44 575 000	45 000 000
Depositioner		1 000	0
Leverantörsskulder		461 836	342 170
Aktuella skatteskulder		19 583	19 367
Övriga skulder	13	23 500	24 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	887 028	629 277
Summa kortfristiga skulder		45 967 948	46 015 319
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 944 751	79 750 972

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 92 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,3 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 26 229 896 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	7 111 210	8 088 576
Hyror	722 550	723 450
Hyresbortfall	-7 750	-34 900
Övriga intäkter	50 828	68 546
Summa nettoomsättning	7 876 838	8 845 672

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	8 850	6 724
Löpande underhåll	535 133	449 842
Elavgifter	599 841	586 293
Uppvärmningsavgifter	575 789	631 199
Vatten och avlopp	358 933	351 789
Sophämtning	281 240	266 577
Försäkringar	99 270	90 247
Kabel-TV/bredband	57 284	57 234
Fastighetsskötsel	660 794	513 047
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	242 113	234 703
Övriga kostnader	65 098	39 429
Summa driftskostnader	3 484 345	3 227 084

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Revisionsarvoden	18 125	11 475
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	163 000	159 625
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	4 368	3 000
Övriga förvaltningskostnader	5 456	600
Konsultarvoden	10 919	49 438
Möteskostnader	2 340	2 140
Fritidsverksamhet	1 397	438
Överlåtelseavgift	15 013	23 801
Pantförskrivningsavgift	7 411	14 062
Kontorsmaterial och trycksaker	407	17 179
Telefon	0	1 121
Datakommunikation	3 252	2 563
Inkassokostnader	225	99
Summa övriga externa kostnader	231 913	285 541

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvode styrelse	78 400	68 250
Arvode vicevärd	5 000	0
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Övriga arvoden	2 000	3 000
Sociala avgifter	26 896	20 846
Övriga personalkostnader	4 961	4 635
Summa personalkostnader och arvoden	118 257	97 731

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2111.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1992.

Ingående anskaffningsvärden byggnader	96 363 891	95 664 429
Ingående anskaffningsvärde mark	10 500 000	10 500 000
Årets investeringar	1 839 328	699 462
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 703 219	106 863 891
Ingående avskrivningar	-37 409 489	-36 191 116
Årets avskrivningar	-1 305 829	-1 218 373
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 715 318	-37 409 489
Utgående redovisat värde	69 987 901	69 454 402
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	109 000 000	90 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 265 000	2 168 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	52 000	44 000
Totalt taxeringsvärde	150 317 000	125 212 000

Fastighetsbeteckning: Nattviolen 9



Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 606	17 606
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 606	17 606
Ingående avskrivningar	-7 042	-3 521
Årets avskrivningar	-3 521	-3 521
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 563	-7 042
Utgående redovisat värde	7 043	10 564

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	32 180	16 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	259 091	150 169
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	291 271	166 502

Not 9 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande konto HSB	10 500 000	3 000 000
Övriga placeringar, SBAB	3 749	2 522 319
Summa kortfristiga placeringar	10 503 749	5 522 319

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB	0,461	3 månader	9 925 000	10 000 000
Stadshypotek AB	0,559	3 månader	34 650 000	35 000 000
			44 575 000	45 000 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-44 125 000	-44 650 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-450 000	-350 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			0	0

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om forsatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 800 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	42 325 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	64 150 000	64 150 000
Summa ställda säkerheter	64 150 000	64 150 000

Not 12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	44 575 000	45 000 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	44 575 000	45 000 000

Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Redovisningskonto för moms	23 500	24 505
Summa övriga kortfristiga skulder	23 500	24 505

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	691	1 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	536 331	530 745
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	345 906	96 807
Avtalsplacerade betalningar	4 100	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	887 028	629 277

Eskilstuna 2020-02-26



Magnus Johansson Hessling



Tone Kirkeby-Garstad



Eva Bastmo



Jim Gustafsson



Lars Gunnar Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-02



Kjell Ivarsson
Av föreningen vald revisor



Ola Trané
Av föreningen vald revisor
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nattviolen 9, org.nr. 716424-0645

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nattviolen 9 för år 2019.

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 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Natviolén 9 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisions sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej med namn vald vid stämman.

Föreningen har antagit nya stadgar där kravet är att en auktoriserad eller godkänd revisor är utsedd, ingen av de undertecknade är det.

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 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Eskilstuna den 2 / 3 2020



Ola Trané
BoRevision AB



Kjell Ivarsson
Förtroendevald revisor

Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Likvida medel vid årets början		10 079 672	11 366 578
Pengar in			
Hyror och avgifter		7 865 626	8 826 474
Övriga intäkter		11 212	19 198
Ränteintäkter		72 458	29 593
Summa årets flöde in		7 949 296	8 875 265
Pengar ut			
Driftskostnader		-3 484 345	-3 227 084
Övriga externa kostnader		-231 913	-285 542
Personalkostnader		-118 257	-97 731
Underhåll enligt plan		-354 322	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 839 328	-699 462
Räntekostnader		-209 959	-211 107
Summa årets flöde ut		-6 238 123	-4 520 926
Finansieringsverksamheten			
Förändring av kundfordringar		-5 941	-629
Förändring av kortfristiga fordringar		-100 264	-50 422
Förändring av leverantörsskulder		119 666	-5 038 262
Förändring av kortfristiga skulder		-167 038	-551 932
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-153 576	-5 641 245
Likvida medel vid årets slut		11 637 269	10 079 672