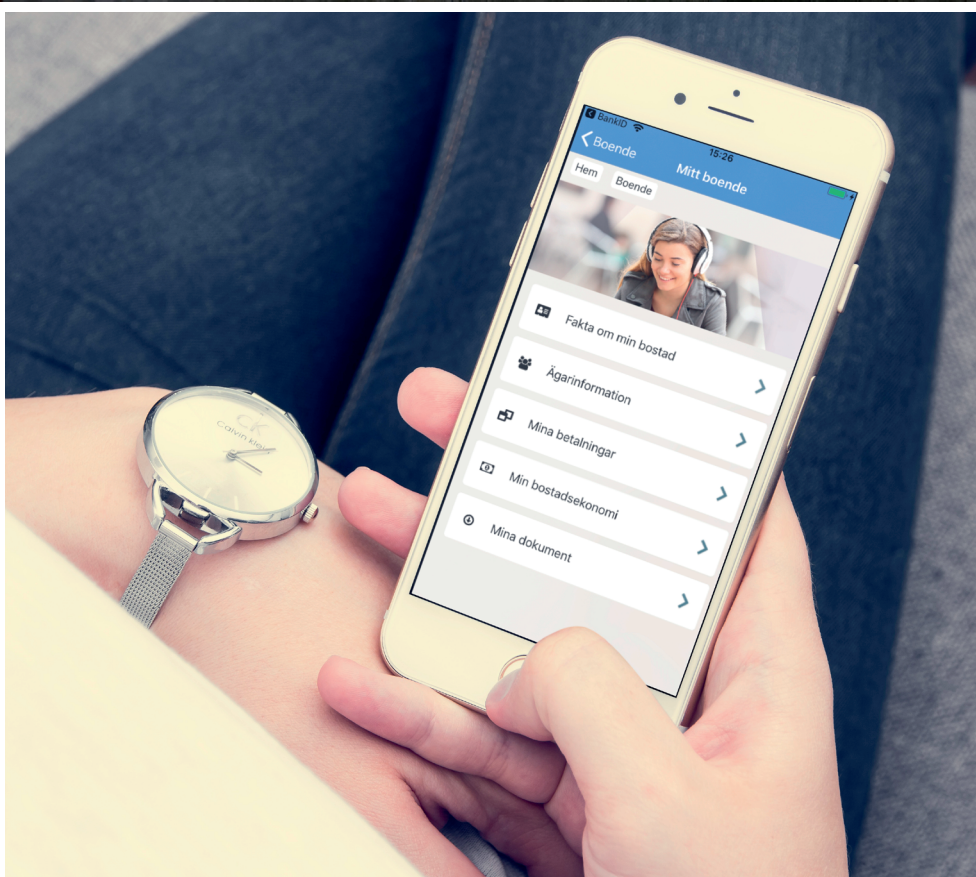




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Violen i Midsommarkransen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2045.
- 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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Johan Östli	Ordförande
Carl Henrik Dufberg	Kassör
Agneta Hellström	Ledamot
Gun Lindberg	Ledamot
Ola Stenström	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ola Trané	Ordinarie Extern	BoRevision
Joakim Mattson	Suppleant Extern	BoRevision

Valberedning

Anton Gomez
Sebastian Hökby

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Violen 4	2011	Stockholm
Violen 5	2011	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

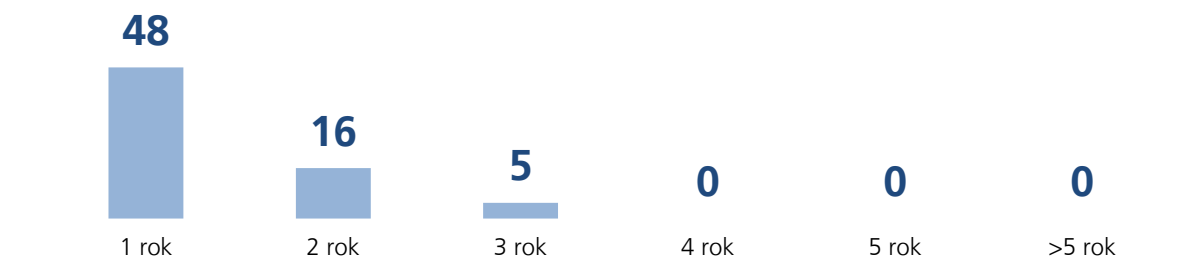
Fastigheterna bebyggdes 1939 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 029 m², varav 2 923 m² utgör lägenhetsyta och 106 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bageri	106 m ²	Tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övernattningsslägenhet	Kostnad 250 kr/natt för medlem, 400 kr/natt för första- och andrahandshyresgäster. Maximal hyresperiod är tre nätter i följd. Lägenheten är belägen i källaren till Midsommarparken 5B och är utrustad med två sängar, bord med fyra stolar, trinettkök, kyl/frys samt badrum med dusch och wc.
Gym/Bastu	Gym med bl.a. löpband, roddmaskin, crosstrailer, assault bike, bänkpress samt fria vikter såsom hantlar och skivstänger. Finns bastu, dusch, toalett och avhängningsytor. I anläggningen finns även ett bubbelbadkar, som inte längre är i bruk och kommer avvecklas på sikt. Drop-in gäller i gym/bastu alla dagar kl 07.00-22.00. Egen nyckel erhålls via styrelsen mot en engångskostnad om 450 kr.
Tvättstuga Midsommarvägen 14	Utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare samt ett torkskåp. Bokning genom cylindertavla
Tvättstuga Midsommarparken 5B	Utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare samt ett torkskåp. Bokning genom cylindertavla

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll	2019	OVK-besiktning 2018 påvisade ett antal brister som styrelsen har åtgärdat under 2019. Föreningen har efter åtgärderna fått ok på slutbesiktningen.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk och ekonomisk förvaltning	SBC Förvaltning i Stockholm
Snöröjning och takskottning	Miramax AB
Bredband/TV	Sappa AB
Fjärrvärme	Fortum Sverige AB
El	Ellevio AB
Vatten och avfallshantering	Stockholm Vatten och Avfall AB
Returpappershantering	Hans Anderson Recycling AB
Städning	MBC Städservice AB

Föreningens ekonomi

Brf Violen är en välskött bostadsrättsförening med god ekonomi. Föreningen har ett starkt kassaflöde, låga förväntade framtida underhållskostnader, en sund balansräkning med stora övertiden på sina fastigheter samt mycket god tillgång till likvida medel på föreningens bankkonto.

Föreningens två fastigheter (Violen 4 och Violen 5) genomgick en totalrenovering inklusive stambyte under åren 2010-2012. Renoveringen har bidragit till att fastigheterna idag är i gott skick och har låga förväntade framtida underhållsbehov.

En av Brf Violen större lägenheter är en hyresrätt, vilket kan ses som en dold tillgång för föreningen. Under 2019 har styrelsen värderat lägenheten via Svefa, uppskattat marknadsvärde bedöms till ca 4,5-5 mkr. En framtida försäljning av denna hyresrätt skulle påverka föreningens ekonomi positivt.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016-2045. Enligt underhållsplanen är det genomsnittliga förväntade underhållsbehovet 250 tkr/år, exklusive ett större underhåll år 2043 är det genomsnittliga förväntade underhållsbehovet 130 tkr/år.

Föreningen amorterar för närvarande löpande 400 tkr/år på sina lån och har en genomsnittlig ränta på ca 1%. Föreningens största lån är bundet till 2020-09-25.

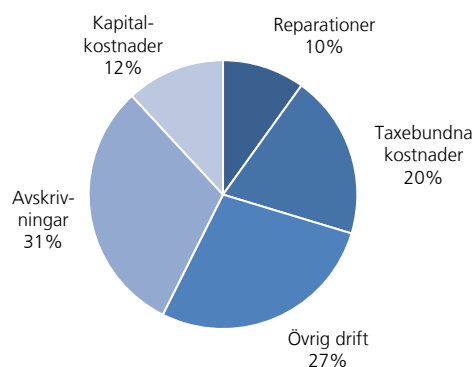
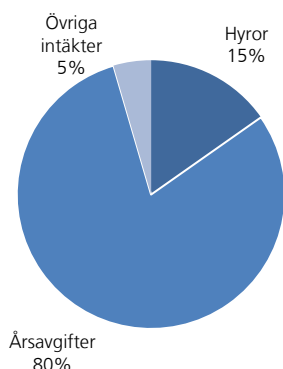
Brf Violen upprättar årligen en budget för kommande år tillsammans med föreningens ekonomiska förvaltare på SBC. Budgeten för 2020 visar ett gott överskott och att Brf Violen har goda ekonomiska marginaler för framtiden.

Tack vare föreningens goda ekonomi och låga förväntade framtida underhållskostnader bedöms en stor del av föreningens överskott de närmaste åren kunna användas till att amortera på föreningens lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 770 260	2 521 127
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 721 620	2 802 222
Finansiella intäkter	16	48
Minskning kortfristiga fordringar	0	6
Ökning av kortfristiga skulder	0	24 773
	2 721 636	2 827 048
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 981 047	1 777 329
Finansiella kostnader	407 044	400 587
Ökning av kortfristiga fordringar	4 572	0
Minskning av långfristiga skulder	400 000	400 000
Minskning av kortfristiga skulder	27 185	0
	2 819 847	2 577 916
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 672 049	2 770 260
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-98 211	249 133

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	766	807	847	850
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 003	1 942	1 918	1 927
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 549	13 689	13 829	13 996
Elkostnad/m ² totalyta	30	28	24	16
Värmekostnad/m ² totalyta	159	158	160	145
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	25	24	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	134	132	98	314
Soliditet (%)	72	72	72	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-716	-550	-46	-546
Nettoomsättning (tkr)	2 686	2 761	2 876	2 856

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 923 m² bostäder och 106 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	99 715 000	0	0	99 715 000
Upplåtelseavgifter	5 420 000	0	0	5 420 000
Fond för yttre underhåll	907 415	253 000	0	654 415
S:a bundet eget kapital	106 042 415	253 000	0	105 789 415
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 590 980	-253 000	-549 913	-2 788 068
Årets resultat	-716 122	-716 122	549 913	-549 913
S:a ansamlad förlust	-4 307 102	-969 122	0	-3 337 980
S:a eget kapital	101 735 313	-716 122	0	102 451 435

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-716 122
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 337 980
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-253 000
summa balanserat resultat	-4 307 102

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 307 102
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 685 620	2 761 007
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 000	41 215
Summa rörelseintäkter		2 721 620	2 802 222
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 596 428	-1 384 317
Övriga externa kostnader	Not 5	-279 484	-287 876
Personalkostnader	Not 6	-105 135	-105 136
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 049 667	-1 174 267
Summa rörelsekostnader		-3 030 714	-2 951 596
RÖRELSERESULTAT		-309 094	-149 374
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-407 044	-400 587
Summa finansiella poster		-407 028	-400 539
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-716 122	-549 913
ÅRETS RESULTAT		-716 122	-549 913

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	138 175 561	139 225 228
Summa materiella anläggningstillgångar	138 175 561	139 225 228
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	138 175 561	139 225 228
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 204	65
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 491 167	2 578 025
Summa kortfristiga fordringar	2 492 371	2 578 091
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	199 004	206 924
Summa kassa och bank	199 004	206 924
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 691 375	2 785 015
SUMMA TILLGÅNGAR	140 866 936	142 010 243

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		105 135 000	105 135 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	907 415	654 415
Summa bundet eget kapital		106 042 415	105 789 415
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 590 980	-2 788 068
Årets resultat		-716 122	-549 913
Summa fritt eget kapital		-4 307 102	-3 337 980
SUMMA EGET KAPITAL		101 735 313	102 451 435
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 250 000	38 600 000
Summa långfristiga skulder		3 250 000	38 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	35 350 000	400 000
Leverantörsskulder		198 413	158 365
Skatteskulder		31 300	29 220
Övriga skulder		0	5 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	301 910	366 194
Summa kortfristiga skulder		35 881 623	958 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 866 936	142 010 243

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 183 558	2 298 484
Hyror bostäder	122 676	120 635
Hyror lokaler	237 907	228 849
Hyror garage/parkering	54 366	52 500
Överlåtelse/pantsättning	17 276	15 065
Avgift andrahandsuthyrning	37 425	13 207
Gästlägenhet	32 400	32 200
Öresutjämning	13	67
	2 685 620	2 761 007

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	8 400	0
Övriga intäkter	27 600	41 215
	36 000	41 215

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	32 612	14 402
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 290	6 819
	Snöröjning/sandning	138 563	104 559
	Städning entreprenad	101 109	138 532
	Mattvätt/Hyrmattor	18 000	17 100
	Sotning	1 434	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	13 750	28 188
	Myndighetstillsyn	9 875	0
	Gemensamma utrymmen	21 229	1 894
	Gård	2 489	7 680
	Förbrukningsmateriel	6 628	10 823
	Brandskydd	41 880	57 951
		392 859	387 948
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	8 945	1 325
	Tvättstuga	544	10 769
	Lås	2 956	7 770
	VVS	17 643	13 532
	Värmeanläggning/undercentral	0	14 561
	Ventilation	220 553	5 269
	Elinstallationer	9 859	4 509
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 370	0
	Tak	41 776	0
	Fönster	11 998	2 471
	Mark/gård/utemiljö	0	1 520
	Skador/klotter/skadegörelse	15 030	5 157
		338 674	66 883
	Periodiskt underhåll		
	Lås	0	61 674
		0	61 674
	Taxebundna kostnader		
	El	92 203	83 843
	Värme	480 411	479 839
	Vatten	61 355	74 868
	Sophämtning/renhållning	42 812	43 820
		676 781	682 370
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 192	34 600
	Kabel-TV	59 792	59 792
	Bredband	76 440	76 440
		171 424	170 832
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	16 690	14 610
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 596 428	1 384 317

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 832	4 394
	Tele- och datakommunikation	4 294	9 220
	Juridiska åtgärder	18 907	21 747
	Inkassering avgift/hyra	2 125	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	23 969	24 763
	Föreningskostnader	406	388
	Fritids- och trivselkostnader	2 780	1 132
	Förvaltningsarvode	157 380	151 628
	Förvaltningsarvoden övriga	20 167	24 753
	Administration	18 123	19 303
	Korttidsinventarier	19 147	19 038
	Konsultarvode	3 875	3 875
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 480	6 360
		279 484	287 876

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 000	80 000
	Sociala kostnader	25 135	25 136
		105 135	105 136

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 049 667	1 049 667
	Förbättringar	0	124 600
		1 049 667	1 174 267

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	145 097 651	145 097 651
	Utgående anskaffningsvärde	145 097 651	145 097 651
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 872 423	-4 698 156
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 049 667	-1 174 267
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 922 090	-5 872 423
	Planenligt restvärde vid årets slut	138 175 561	139 225 228
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 513 000	18 513 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	55 485 000	49 471 000
	Taxeringsvärde mark	32 784 000	21 990 000
		88 269 000	71 461 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	86 600 000	70 000 000
	Lokaler	1 669 000	1 461 000
		88 269 000	71 461 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	18 122	14 689
	Klientmedel hos SBC	2 473 045	2 563 336
		2 491 167	2 578 025
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	654 415	463 352
	Reservering enligt stadgar	253 000	253 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-61 937
	Vid årets slut	907 415	654 415

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,060 %	35 350 000	35 750 000	2020-09-25
Swedbank	0,970 %	3 250 000	3 250 000	2022-02-25
Summa skulder till kreditinstitut		38 600 000	39 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-35 350 000	-400 000	
		3 250 000	38 600 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 600 000 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt beläning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	41 750 000	41 750 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	40 000	80 000
Sociala avgifter	12 568	25 136
Ränta	34 611	37 696
Avgifter och hyror	214 731	201 709
Avräkning betalda avgifter och hyror	0	21 653
	301 910	366 194

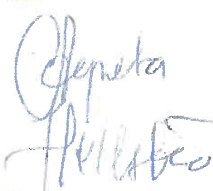
Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

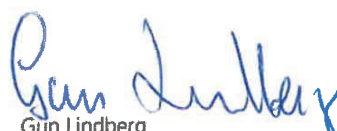
STOCKHOLM den 23 / 4 2020


Johan Östli
Ordförande


Agneta Hellström
Ledamot


Ola Stenström
Ledamot


Carl Henrik Dufberg
Kassör


Gun Lindberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2020


Ola Trané
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Violen i Midsommarkransen, org.nr. 769621–4308

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Violen i Midsommarkransen för år 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Violen i Midsommarkransen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlopande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 30 april 2020



Ola Trané

BoRevision AB

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE