



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Brf Violen



HSB – där möjligheterna bor

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Violen i Kungälv**

Org. nr: 753300-0415

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Violen i Kungälv

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Violen är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen äger fastigheten Violen 6 i Kungälv.

Det finns i denna fastighet sammanlagt 70 st. lägenheter och 80 st. p-platser.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Kungälvs kommun.

Nybyggnadsår 1962.

Totala lägenhetsytan är 5 257 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Fridhemsgatan 18A och 18B.

Föreningens fastighet har varit fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens 70 st. bostäder fördelar sig enligt följande.

14 st. 1 r o k. 14 st. 2 r o k. 21 st. 3 r o k. 14 st. 4 r o k. 7 st. 5 r o k

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

- Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2019-01-01 med 6 % och uppgick därefter i genomsnitt till 723 kr/kvm lägenhetsyta.
- Enligt budgeten för 2020 som upprättats under hösten 2019, visade denna ett höjningsbehov på 4,75 % för årsavgifterna. Höjningen genomfördes 2020-01-01 och avgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 758 kr/kvm lägenhetsyta.

Under året har följande underhåll gjorts

- Radonmätning har slutförts med mycket bra mätvärden som väl understeg gränsvärdena.
- Godkänd OVK samt rengöring av ventilationskanalerna
- Åtgärd på värmesystemet har påbörjats med injustering, utbyte av dom radiatorer som bedömdes vara underdimensionerade. Då vi hittills har haft en varm vinter så återstår slutkontroll och montering av termostater då det inte bör utföras förrän det är en stabil kall utetemperatur.
- Renovering av tvättkorridor, torkrum samt uppfräschning av tvätttrum.
- Nya injusteringsventiler på VVC stamarna.
- Utbyte till ny dörrautomatik vid entrédörrarna inklusive beröringsfritt säkerhetssystem.
- Uppfräschning av lekplatsen.
- Ommålning av p-linjer på besöksparkeringen.
- En ny energideklaration för fastigheten har utförts. 

Övrigt

- Den extra föreningsstämman i oktober beslutade att föreningen skulle konvertera 4 p-platser till att ha laddstolpar till el/hybridbil. Det arbetet påbörjades under december månad och beräknas vara fullt överlämnat till förening under februari månad.
- En oberoende konsult har inspekterat våra hissar och även om vi inte hade några anmärkningar i den årliga säkerhetsinspektionen så var slutsatsen att hissarna börjar närma sig sin tekniska livslängd främst beroende på avsaknad av tillgång till kritiska reservdelar vilken innebär en risk för långa oplanerade stillestånd som också kan vara kostsamt att åtgärda.
- På grund av inspektionsrapporten på hissarna, beslutade styrelsen under december att påbörja arbetet med framtagande av kravspecifikation samt förfrågansunderlag för hissutbyte.

Förväntad framtida utveckling

År 2020

- Slutkontroll av injustering av värmesystemet.
- Installation av filter i värmesystemet för att rena systemet från avlagringar som förkortar livslängden på pumpar och annan utrustning.
- Balkongerna kommer att åtgärdas enl. besiktningsprotokoll från CBI. För att kunna upphandla det så kommer balkonger som inte ingick i CBI inspektionen genomgå en enklare inspektion under vintern/våren. När skador o förebyggande åtgärder är gjorda så kan vi gå vidare med projektering av inglasning och bygglovsansökan gällande det.
- Åtgärd på utgående avloppsrör från fastigheten, undersökning pågår angående vilken metod som kan användas.
- Hissarna beräknas bytas ut under sensommaren/hösten 2020.
- Konsultinspektion av grund och dränering.
- Utbyte av viss del av tvätt utrustningen.

År 2021

- Rabatten runt huset görs om.
- Byte av dräneringsrör runt huset, beroende på utfall av undersökningen
- Omläggning av takpapp.
- Utbyte av viss del av tvätt utrustningen.

År 2023

- Byte av entrépartier.
- Träffönstren i markplan byts ut. 

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22/5-2019 på Trankärrsgården.
På stämman deltog 25 medlemmar varav 23 röstberättigade varav 3 med fullmakt.

Föreningen hade vid årets början 92 medlemmar och vid årets slut 91 medlemmar.

Under året har 7 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit

Christina Haavisto	ordförande
Bengt Hägglund	sekreterare
Åke Nyvall	ledamot
Monica Östling	ledamot
Gustav Sandholt	ledamot t.o.m 22 maj
Bo Franzon	ledamot fr.o.m 22 maj
Katarina Jägerholt	ledamot, utsedd av HSB Göteborg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:
Christina Haavisto, Monika Östling och Åke Nyvall.

Styrelsen har under året hållit 16 sammanträden.

Firmatecknare har varit Christina Haavisto, Monika Östling, Bo Franzon och Bengt Hägglund, två i förening.

Föreningens revisor har varit John Fritz med Gustav Sandholt som revisorsuppleant, valda av föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit:
Stämman beslutade av föreningens representant till HSB fullmäktige väljs själv av styrelsen.
Styrelsen utsåg Christina Haavisto som ordinarie och resten av styrelsen som suppleanter.

Valberedning har varit Marika Möller samt Gustav Sandholt valda av föreningsstämman.
Gustav Sandholt valdes som ordförande. 

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i tkr	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 231	3 998	3 945	3 800	3 734
Rörelseresultat	1 205	465	-343	828	-677
Resultat efter finansiella poster	1 104	365	-438	691	-876
Balansomslutning	12 137	11 417	11 092	11 165	10 562
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	723	682	669	658	646
Belåning kr/kvm	1 676	1 715	1 748	1 691	1 729
Underhållsfond	863	148	0	428	1 162
Soliditet i %	16,8	8,2	5,4	9,0	2,9

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av 2018 års resultat enl. stämmans beslut 2019	Förändring under året *	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	211 250	0	0	211 250
Underhållsfond	148 115	0	714 734	862 849
Summa bundet eget kapital	359 365	0	714 734	1 074 099
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	208 408	365 259	-714 734	-141 067
Årets resultat	365 259	-365 259	1 103 779	1 103 779
Summa ansamlad vinst	573 667	0	389 045	962 712
Summa eget kapital	933 032	0	1 103 779	2 036 811

Förändring under året *

Under året har avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen gjorts med 840 000 kr, samt disposition ur underhållsfond med 125 266 kr vilket motsvarar årets kostnader för planerat underhåll. Netto blir det en disposition till underhållsfonden med 714 734 kr. 

RESULTATDISPOSITION

Underhållsfonden är att betrakta som bundet eget kapital. Stämman har att ta ställning till hela det fria kapitalet.

Enligt de nya stadgarna så är det styrelsen som beslutar om avsättningen till och dispositionen ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-141 067
Årets resultat	<u>1 103 779</u>
	962 712

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att till balanserat resultat föra	962 712
-----------------------------------	---------

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter. 

**Hsb Brf Violen i Kungälv**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 231 398	3 997 759
Övriga rörelseintäkter	Not 2	8 602	4 437
Summa rörelseintäkter		4 240 000	4 002 196
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 404 622	-2 111 435
Underhållskostnader	Not 4	-125 266	-691 885
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 510	-144 389
Personalkostnader	Not 6	-96 737	-163 132
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-270 128	-426 018
Summa rörelsekostnader		-3 035 262	-3 536 859
Rörelseresultat		1 204 738	465 337
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 196	1 624
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-103 155	-101 702
Summa finansiella poster		-100 959	-100 078
Årets resultat	Not 10	1 103 779	365 259

**Hsb Brf Violen i Kungälv****Balansräkning****2019-12-31 2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 8 579 926 8 156 899

Inventarier

Not 12 0 0

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 924 300 0

9 504 226 8 156 899*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

9 504 726 8 157 399**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 149 168

Övriga fordringar

Not 16 1 765 377 1 896 104

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 66 357 63 218

1 831 883 1 959 490

Kortfristiga placeringar

Not 18 800 000 1 300 000

Summa omsättningstillgångar

2 631 883 3 259 490**Summa tillgångar****12 136 609 11 416 889**

**Hsb Brf Violen i Kungälv****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

211 250

211 250

Underhållsfond

862 849

148 115

1 074 099359 365*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-141 067

208 408

Årets resultat

1 103 779365 259

962 712

573 667

Summa eget kapital

2 036 811**933 032****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

8 601 253

8 808 253

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 20

207 000

207 000

Leverantörsskulder

258 089

206 721

Skatteskulder

3 981

8 858

Övriga kortfristiga skulder

Not 21

478 106

500 194

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 22

551 369752 831

1 498 545

1 675 604

Summa skulder

10 099 798**10 483 857****Summa Eget kapital och skulder****12 136 609****11 416 889**



Hsb Brf Violen i Kungälv

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförelsebarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5 § fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf Violen i Kungälv är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2018 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med det uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,84%
Markanläggningar	5,00%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året. *fr*

**Hsb Brf Violén i Kungälv**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 800 484	3 585 408
	Hyrer	201 130	191 115
	Elintäkter	157 904	148 606
	Övriga intäkter	71 880	72 630
		4 231 398	3 997 759
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring på fastighetsförsäkringen från Länsförsäkringar	3 102	4 437
	Övrigt	5 500	0
		8 602	4 437
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	422 761	428 154
	Reparationer	261 867	186 868
	El	301 684	307 009
	Uppvärmning	505 086	529 601
	Vatten	188 133	169 560
	Sophämtning	69 815	85 638
	Övriga avgifter	99 780	93 028
	Förvaltningsarvoden	444 922	170 521
	Övriga driftskostnader	110 574	141 055
		2 404 622	2 111 435
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	0	44 348
	VVS	117 303	199 038
	El och tele	0	401 776
	Transport	6 719	0
	Byggnad utvändigt	1 244	38 999
	Skadegörelse	0	7 724
		125 266	691 885
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	96 390	93 590
	Medlemsavgifter	27 000	27 000
	Övriga externa kostnader	15 120	23 799
		138 510	144 389
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	64 400	62 500
	Revisorsarvode	4 377	4 248
	Löner och andra ersättningar	4 773	3 342
	Sociala kostnader	20 986	29 868
	Kurser och konferenser	2 201	0
		96 737	99 958
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	0	63 174
		0	63 174
		96 737	163 132
Not 7	Avskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	187 643	343 533
	Markanläggningar	82 485	82 485
		270 128	426 018

**Hsb Brf Violen i Kungälv**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	2 196	1 624
		2 196	1 624
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	103 155	101 552
	Övriga finansiella kostnader	0	150
		103 155	101 702
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	1 103 779	365 259
	Avsättning till underhållsfond	-840 000	-840 000
	Disposition ur underhållsfond	125 266	691 885
	Resultat efter underhållspåverkan	389 045	217 144



Hsb Brf Violén i Kungälv

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	17 943 442	17 943 442
Årets investeringar	693 155	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 636 597	17 943 442
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 729 899	-10 386 366
Årets avskrivningar	-187 643	-343 533
Utgående avskrivningar	-10 917 542	-10 729 899
Bokfört värde byggnader	7 719 055	7 213 543
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 649 678	1 649 678
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 649 678	1 649 678
Ingående ackumulerade avskrivningar	-863 563	-781 078
Årets avskrivningar	-82 485	-82 485
Utgående avskrivningar	-946 048	-863 563
Bokfört värde markanläggningar	703 630	786 115
Bokfört värde mark	157 241	157 241
Bokfört värde byggnader och mark	8 579 926	8 156 899
Taxeringsvärde för Violén 6		
Byggnad - bostäder	38 000 000	31 000 000
	38 000 000	31 000 000
Mark - bostäder	18 200 000	12 400 000
	18 200 000	12 400 000
Taxeringsvärde totalt	56 200 000	43 400 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	116 889	116 889
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 889	116 889
Ingående avskrivningar	-116 889	-116 889
Utgående avskrivningar	-116 889	-116 889
Bokfört värde	0	0
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets nedlagda kostnader	924 300	0
3 550 kr avser laddstolpar. Projektet kommer att färdigställas under 2020 och kostnaden beräknas uppgå till 169 tkr		
920 750 kr avser byte av radiatorer. Projektet kommer att färdigställas under 2020 och kostnader beräknas uppgå till 1 060 tkr		
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 15 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	149	168
	149	168
Not 16 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 750 017	1 880 055
Skattekonto	15 360	16 049
	1 765 377	1 896 104
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	66 286	63 073
Upplupna intäkter	71	145
	66 357	63 218

**Hsb Brf Violen i Kungälv****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 18 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2019-12-31	2020-03-31	3 mån	0,20%	400 000
HSB Göteborg	2019-11-30	2020-02-29	3 mån	0,20%	400 000
					800 000

Fastränteplaceringar	800 000	1 300 000
	800 000	1 300 000

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	440295	1,02%	2021-09-01	2 081 250	75 000
Stadshypotek	457849	1,26%	2022-10-30	6 727 003	132 000
				8 808 253	207 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 601 253**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 773 253

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar 10 830 000 10 830 000

Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitutKortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **207 000** **207 000****Not 21 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	0	2 043
Arbetsgivaravgifter	0	959
Inre fond	423 731	442 817
Övriga kortfristiga skulder	54 375	54 375
	478 106	500 194

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	16 190	20 794
Övriga upplupna kostnader	175 379	413 161
Förutbetalda hyror och avgifter	359 800	318 876
	551 369	752 831

Kungälv 5/5 2020
Bengt Hägglund
Ordförande
Bo Franzon
Christina Haavisto
Katarina Jägerholt
Monika Östling
Åke NyvallVår revisionsberättelse har 14/5-20 avgivits beträffande denna årsredovisning
Av föreningen vald revisor
Fiola Rexhepi
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Org Nr: 753300-0415

Hsb Brf Violen i Kungälv

Noter

2019-12-31

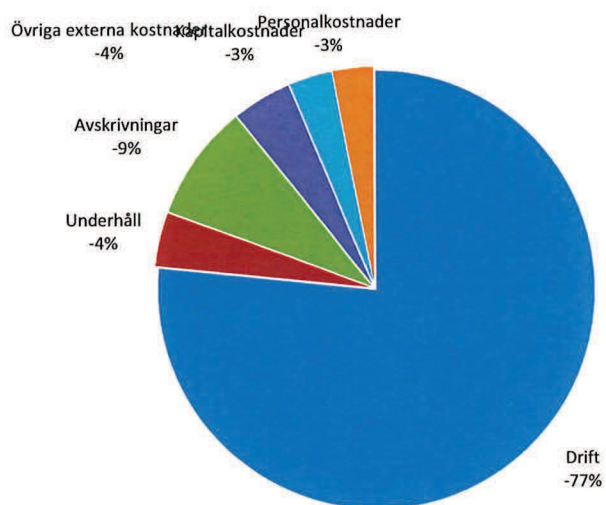
2018-12-31

0 Förändring av eget kapital

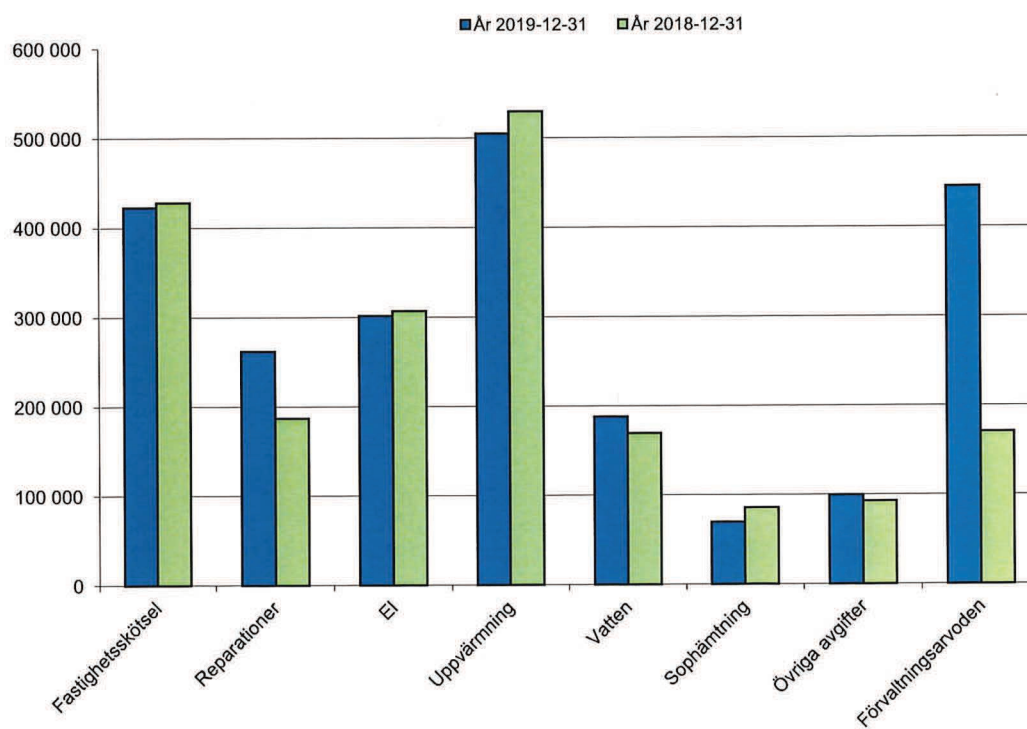
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	211 250	0	148 115	208 408	365 259
Res disp enl. stämmobeslut			714 734	-349 475	-365 259
Årets resultat					1 103 779
Belopp vid årets slut	211 250	0	862 849	-141 067	1 103 779



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Violen i Kungälv, org.nr. 753300-0415

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Violen i Kungälv för räkenskapsåret 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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, förfälskning, 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 föreningsvalda 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 HSB Brf Violen i Kungälv för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Göteborg den 14 / 5 2020



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



John Fritz
Av föreningen vald revisor