



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB BRF VIOLEN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutändan handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Brf Violen i Södertälje, 769600-7223 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skogsviolen 2, som byggdes år 1994 i vilken man upplåter lägenheter. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

Bostäder och lokaler

Samtliga 32 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 2220 kvm. På föreningen finns 25 st. parkeringsplatser.

Styrelse

Terttu Bergholm, Ordförande
Marianna Oravecz, Ledamot (Viceordförande/Sekreterare)
Ivana Tomovic, Ledamot (Kassör)
Ritva Jämbäck, Ledamot (Studieorganisatör)
Leif Sandvik, Ledamot
Vassilios Chatzimichail, Ledamot
Alexander Renko, Ledamot
Karl Hulth Ledamot (HSB Södertälje representant)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:
Terttu Bergholm, Ivana Tomovic, Marianna Oravecz, Leif Sandvik, Ritva Jämbäck

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Gunilla Karman samt en revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen består av Kristina Perols och Ingrid Peurell.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 2019-05-28.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Företag, Uppdrag

HSB Södertälje ek förening, Administrativ/Ekonomisk förvaltning
HSB Södertälje ek förening, Teknisk Förvaltning
Telenor/Bredbandsbolaget, Bredband
Jonssons fastighetsjour, Jour
Com Hem, Kabel-TV
Pancevskis Städservice, Städ
Dafo AB, Brandskydd
Climapac, Värmeåtervinning
OVK Energi, Sala, OVK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadseenlig fastighetsbesiktning gjordes 2019-09-09.

Övrigt

Brandförsvarets tillsyn gjordes 2019-09-26 utan anmärkning.
Energideklaration gjordes 2019-10-30

Årets planerat underhåll

Endast mindre åtgärder har skett under året.

Prognos, investeringar

Byggnadskomponent, Utbyte/renovering, år

Fönster byte komplett 2034
Stammar, 2040
EI, 2045
Hiss, 2046

Prognos, planerat underhåll

Åtgärd, År, Kostnad, tkr

Byte av belysningsstolpar, 2020, 15
Lekplatsutrustning/byte av sand, 2021, 40
Betongfasad strykning, 2021, 30
Betonggolv strykning, 2021, 10
Aluminiumplåt profilerad, 2022, 70
Tvättmaskiner byte, 2022, 110
Torktumlare byte, 2022, 60
Torkskåp byte, 2022, 15

Arsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2020.

Medlemsinformation

Under året har 2 överlåtelser skett. Föreningen hade 32 medlemmar vid årets utgång.

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	7 770 000		1 233 098	1 482 049	494 677
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			292 000	-292 000	
Uttag ur yttre fond			-43 788	43 788	
Balanseras i ny räkning				494 677	-494 677
Årets resultat					515 252
Vid årets utgång	7 770 000		1 481 310	1 728 514	515 252

Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	Belopp i kr 2015-12-31
Intäkter	2 018 964	2 034 568	2 025 900	2 023 109	2 015 641
Årets resultat	515 252	494 677	367 885	319 259	94 613
Soliditet %	53	50	46	45	43
Likviditet %	226	155	114	125	161
Snittränta lån den 31/12 %	1,2	1,4	1,3	1,6	1,6
Räntekänslighet %	5,5	5,3	5,7	6,2	6,3
Årsavgift i kr/ kvm	887	887	887	887	887
Skuldsättning i kr/ kvm	4 478	4 741	5 095	5 458	5 595
Sparande i kr/ kvm	429	443	398		
Energikostnad i kr/ kvm	99	97	96		

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/ kvm : Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm : Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		904 105	1 490 666
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		2 018 964	2 034 568
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		1 171	1 113
Summa årets flöde in		2 020 135	2 035 681
Pengar ut			
Driftskostnader		-700 656	-718 233
Övriga externa kostnader		-136 018	-129 655
Underhåll enligt plan		-14 181	-43 788
Personalkostnader		-90 788	-69 116
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-141 283	-134 693
Ökning av kortfristiga fordringar		-85 178	-68 385
Minskning av kortfristiga skulder		-93 128	-670 897
Amortering av lån		-582 552	-787 476
Summa årets flöde ut		-1 843 784	-2 622 243
Summa av kassaflödet		176 351	-586 562
Likvida medel vid årets början		904 105	1 490 667
Likvida medel vid årets slut		1 080 456	904 105

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 728 514
Årets resultat	515 252
Summa	<u>2 243 766</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-14 181
Överföring till yttre fond enligt UH-plan	86 000
Överföring till yttre fond enligt styrelsens förslag	68 000
Balanseras i ny räkning	<u>2 103 947</u>
	2 243 766

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	1 874 384	2 033 788
Övriga rörelseintäkter		144 580	780
Summa rörelseintäkter		<u>2 018 964</u>	<u>2 034 568</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-700 656	-718 233
Övriga externa kostnader	4	-136 019	-129 654
Underhåll enligt plan	5	-14 181	-43 788
Personalkostnader och arvoden	6	-90 788	-69 116
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-421 957	-445 520
Rörelseresultat		<u>655 363</u>	<u>628 257</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 172	1 113
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 283	-134 693
Resultat efter finansiella poster		<u>515 252</u>	<u>494 677</u>
Årets resultat		<u>515 252</u>	<u>494 677</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	20 431 720	20 853 677
		<u>20 431 720</u>	<u>20 853 677</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 432 220</u>	<u>20 854 177</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		75 715	11 240
Övriga fordringar		83 288	67 740
Aktuell skattefordran		9 407	10 687
Avräkningskonto HSB Södertälje		1 080 456	904 105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	48 032	41 597
		<u>1 296 898</u>	<u>1 035 369</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 296 898</u>	<u>1 035 369</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 729 118</u>	<u>21 889 546</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		7 770 000	7 770 000
Fond för yttre underhåll		1 481 310	1 233 098
		<u>9 251 310</u>	<u>9 003 098</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 728 514	1 482 049
Årets resultat		515 252	494 677
		<u>2 243 766</u>	<u>1 976 726</u>
Summa eget kapital		<u>11 495 076</u>	<u>10 979 824</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 206 515	5 490 169
		<u>9 206 515</u>	<u>5 490 169</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	735 464	5 034 362
Leverantörsskulder		74 745	81 537
Övriga kortfristiga skulder	10	-	143 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	217 318	160 324
		<u>1 027 527</u>	<u>5 419 553</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>21 729 118</u>	<u>21 889 546</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

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. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 2,0 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

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

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	1 969 752	1 969 752
Avgiftsfri månad	-164 146	-
Hyrer, P-platser	66 760	68 212
Hyresbortfall	-6 795	-14 017
Övriga intäkter	8 813	9 841
Summa	1 874 384	2 033 788

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Elavgifter	74 326	70 380
Fastighetsskötsel	196 623	203 335
Försäkringar	22 974	21 896
Kabel-tv/ bredband	74 496	74 002
Kommunal fastighetsavgift	44 064	42 784
Löpande underhåll	17 062	20 233
Sophantering	45 796	48 332
Uppvärmning	145 147	144 467
Vatten och avlopp	70 266	80 331
Övrigt	9 902	12 472
Summa	700 656	718 232

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	85 528	91 147
Föreningsverksamhet	392	-
Föreningsstämma/ styrelsemöte	6 349	-
Konsultarvoden	1 794	-
Kreditupplysningar	-	625
Medlemsavgift HSB	14 600	14 600
Pantförskrivningsavgifter	1 395	2 275
Postbefordran	2 400	-
Revisionsarvoden	11 100	8 913
Överlåtelseavgifter	3 489	4 551
Övriga förvaltningskostnader	1 400	600
Övrigt	7 572	6 943
Summa	136 019	129 654

Not 5 Underhåll enligt plan

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	-	38 000
Installationer	14 181	5 788
Summa	14 181	43 788

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Arvode, styrelse	43 000	39 333
Arvode, föreningsvald revisor	3 000	2 500
Arvode, vicevärd	23 000	12 000
Sociala avgifter	16 038	12 083
Övriga personalkostnader	5 750	3 200
Summa	90 788	69 116

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2113.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1994

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	23 182 741	23 182 741
Ingående anskaffningsvärden mark	1 389 000	1 389 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 571 741	24 571 741
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 718 064	-3 272 544
Årets avskrivningar	-421 957	-445 520
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 140 021	-3 718 064
Redovisat värde vid årets slut	20 431 720	20 853 677
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	18 000 000	15 800 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	4 237 000	3 791 000

Summa	22 237 000	19 591 000
--------------	-------------------	-------------------

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	48 032	41 597
Summa	48 032	41 597

Not 9 Skulder till kreditinstitut

			2019-12-31	2018-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek		Löst/omplacerat	-	2 811 750
Nordea Hypotek	1,29	2020-11-16	521 180	889 212
Nordea Hypotek		Löst/omplacerat	-	2 059 296
Nordea Hypotek	1,07	2021-11-17	4 668 989	4 764 273
Nordea Hypotek	1,05	2023-11-15	2 100 000	-
Nordea Hypotek	1,08	2024-11-20	2 651 810	-
Summa			9 941 979	10 524 531

Nästa års amortering beräknas uppgå till 282 316

Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till 453 148

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 9 206 515

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 129 264

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 8 530 399

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	15 400 000	15 400 000
Summa	15 400 000	15 400 000

Not 10 Övriga skulder

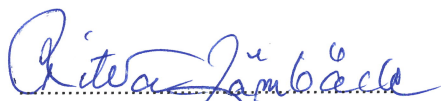
	2019-12-31	2018-12-31
Telge fastigheter	-	143 330
Summa	-	143 330

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	145 080	103 953
Upplupna räntekostnader	13 035	9 570
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 203	46 801
	217 318	160 324

Underskrifter

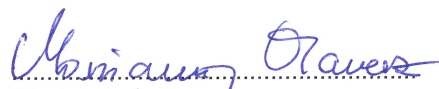
Södertälje den 2020 04 11


Ritva Jämbäck


Terttu Bergholm

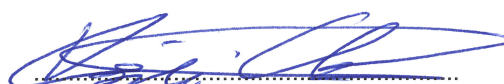

Ivana Tomovic


Leif Sandvik


Marianna Oravecz

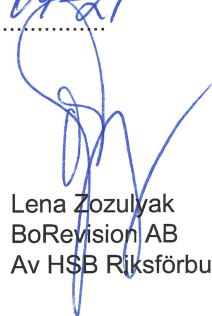

Alexander Renko


Karl Hulth


Vassilios Chatzimichail

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-04-21


Gunilla Karman
Av föreningen vald revisorer


Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Violen i Södertälje, org.nr. 769600-7223

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Violen i Södertälje 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, 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 osäkerhetsfaktor 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.

07

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 Södertälje 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 överträdelse 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.

Stockholm den 21/04-2020

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Gunilla Karman
Av föreningen vald revisor

HSB:s Brf Violen i Södertälje

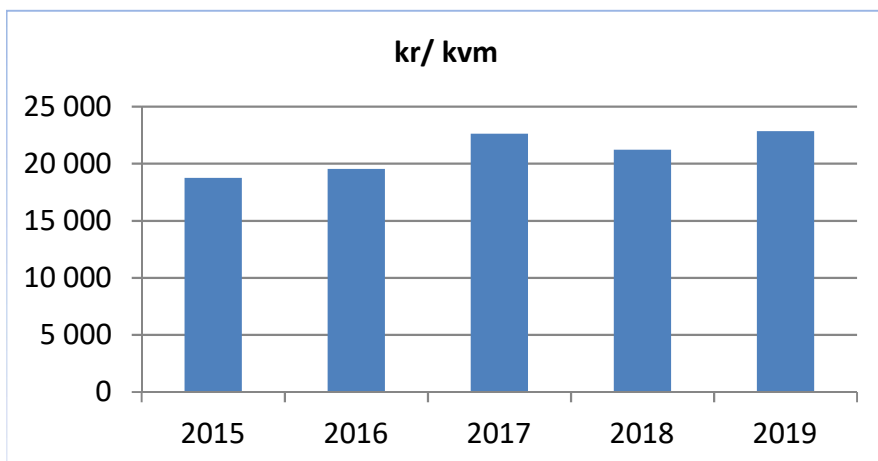
Fakta och statistik 2019

Fritidsverksamheten

De årliga städdagarna med efterföljande förtäring hölls 12 maj respektive den 20 oktober.

Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



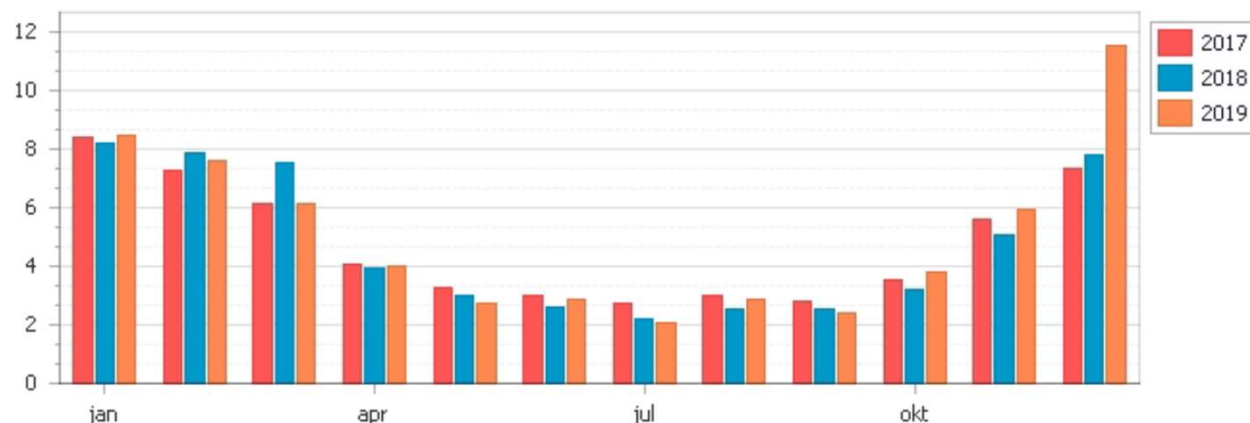
Tidigare års betydande underhåll

Byte av hiss	2016
Byte av entre'dörrar	2015
Byte av belysning i trapphus till	2015
LED lampor samt installation av nödbelysning	

Jämförelsetal för fastigheternas uppvärmning

Nedan redovisas hur stor energivolymer det krävs för att värma upp föreningens fastigheter. Redovisningen kan visa på eventuella behov av energibesparande åtgärder. Siffrorna visar energiåtgång i kWh per kvadratmeter uppvärmd yta. Beräkningen är graddagskorrigerad d.v.s. justerad med hänsyn till att utomhustemperaturen är olika mellan olika dagar och år.

	2017	2018	2019
Energivolymer i kWh/m ²	57,04	56,4	60,3



NOTERINGAR

[illegible]

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

