

brf venus
Årsredovisning
2019



Ordlista

Förvaltningsberättelse, den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten, kallas förvaltningsberättelse (verksamhetsberättelse, styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del andra fakta.

Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning, som i siffror visar verksamheten. I årsredovisningen finns också en kassaflödesanalys som visar förändringen i likvida medel.

Resultaträkningen, visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme-, vatten- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som ej motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på fastigheter, inventarier eller avsättningar till fonder. Om kostnaderna är större än intäkterna blir årets resultat förlust. I annat fall blir resultatet vinst, som ska användas enligt föreningsstämans beslut. Om verksamheten medfört förlust kan denna täckas genom disposition av fondmedel (sparade pengar) eller också balanseras, d v s överförs till det följande året.

Balansräkningen, visar dels de materiella tillgångar som föreningen ägde vid verksamhetsårets utgång i form av fastigheter, inventarier och dyl. samt likvida medel (kontanter). Balansräkningen visar vidare föreningens lån och skulder samt det egna kapital som fanns vid årsskiftet. Till skulderna räknas fond för inre underhåll (medlemmarnas pengar). Det resultat i form av överskott (vinst) eller underskott (förlust) som resultaträkningen visar blir i balansräkningen en post som svarar mot skillnaden mellan å ena sidan de materiella tillgångarna och de likvida medlen, samt å andra sidan summan av lånat och eget kapital och utgör förändringen i föreningens förmögenhet eller egna kapital.

Kassaflödesanalys, är en rapport som innehåller uppgifter om finansiella flöden, det vill säga föreningens inbetalningar och utbetalningar under en viss period. En kassaflödesanalys är alltså en sammanställning av kassaflödet som används för att skapa en överblick över de likvida medel som strömmar in och ut ur verksamheten.

Omsättningstillgångar, är andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till reda pengar inom ett år.

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

Kortfristiga skulder, skulder som förfaller till betalning senast inom ett år.

Långfristiga skulder, skulder som föreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan.

Likvida medel, kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

Likviditet, är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredsställande.

Ställda panter, avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Eventualförpliktelser, åtagande för föreningen vilka inte bokats såsom kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgälder.

Fond för yttre underhåll, styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. De ansamlade medlen skall nyttjas för kommande större underhållsarbeten.

Soliditet visar föreningens ekonomiska stabilitet. Soliditeten anges i procent och är summan av föreningens egna kapital dividerat med totala värdet på föreningens tillgångar.

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby

Org.nr: 716000-1009

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



ÅRSREDOVISNING

Förvaltningsberättelse 2019

Föreningens ändamål

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2019.

Ett informationsmöte hölls i Grindtorpskyrkan 20 november 2019 där budgeten för 2020 redovisades och medlemmarna fick möjlighet att ställa frågor.

En extra stämma hölls i Grindtorpskyrkan den 11 december där val av nya revisorer i föreningen genomfördes samt där styrelsen föreslog stämman att godkänna styrelsens förslag att nuvarande balkonger rivs och ersätts med nya, vilket godkändes.

Att genomföra balkongprojektet enligt följande:

1. Att balkongerna ska inglasas
2. Att styrelsen övertar medlems underhållsansvar för ytskiktet på balkongerna enligt föreningens stadgar under projektiden
3. Att styrelsen ges mandat att korrigera smärre avvikelser i detta beslut efter att kommunen godkänt bygglov.

Styrelsen samt suppleanter

	Maj 2018 – maj 2019	Maj 2019- maj 2020
Ordförande	Magnus Tångring	Magnus Tångring
Vice Ordförande	Göte Nilsson	Göte Nilsson
Sekreterare	Hans Willebrand	Hans Willebrand
Ledamot	Bertil Fredemo	Bertil Fredemo
Ledamot	Camilla Lindström	Sofia Parmström
Ledamot	Ghassem Hassanzadeh	Erik Jacobsson
Ledamot	Mikael Koch.	Magnus Deutgen
Ledamot	Sofia Parmström	Anders Wahlberg
Ledamot	Erik Jacobsson	Lars Erik Lundqvist
HSB ledamot	Hans Jansson	Hans Jansson
Suppleant	Magnus Deutgen	
Suppleant	Anders Wahlberg	

Föreningens firma har tecknats av:

Maj 2018 – maj 2019: Magnus Tångring, Göte Nilsson, Camilla Lindström och Bertil Fredemo, två i förening.

Maj 2019 – maj 2020: Magnus Tångring, Göte Nilsson, Sofia Parmström och Hans Willebrand, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit auktoriserade revisorn Josef Hagsten, Grant Thornton Sweden AB. Suppleant för auktoriserad revisor har varit Malin Johansson, Grant Thornton Sweden AB. Ordinarie lekmannarevisorer har varit Patrik Modig med Camilla Lindström som revisorssuppleant.

Valberedning

Under perioden fram till ordinarie stämma 2020 har valberedningen bestått av Curt Ögren sammankallade, Carin Holmén och Robert Thunström.

Styrelsemöten

Styrelsen har under 2019 hållit 11 protokollförda ordinarie sammanträden samt fyra protokollförda budget- och avtalsmöten.

Information från styrelsemöten, möten i våra arbetsgrupper, besiktningsprotokoll med mera sparas i vårt elektroniska arkiv. Under året har styrelsen bytt från Dropbox till Sharepoint. Styrelseprotokollens originalhandlingar förvaras i föreningens arkiv.

Våra fastigheter

Brf Venus består av två flerbostadshus, totalt 704 lägenheter fördelade på Meteorvägen med fyra våningar och 264 lägenheter i Hus A, och Kometvägen med 11 våningar och 440 lägenheter i hus B.

Taxeringsvärdet för fastigheterna utgör 1 048 800 000 kr, varav markvärde 500 600 000 kr.

Byggnadernas totala boarea (BOA) är 57 851 kvm, lokalarea (LOA) är 2 734 kvm, den totala ytan är 60 585 kvm. Den totala garageytan är 3 004 kvm.

Grindtorpssalen, föreningens gemensamhetslokal, kan bokas för olika tillställningar av våra medlemmar eller utomstående. Max 50 personer får vistas i lokalen och det finns tillgång till projektor, musikanläggning och köksutrustning.

Galaxen, föreningens fritidscenter, är mycket populärt med ett antal aktivitetsrum, som gym, boulebana, dartrum samt bastu med relax.

Medlemsinformation

Föreningen hade 924 medlemmar både vid årets början samt vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året skedde 45 överlåtelser.

Sedan 2013 är Brf Venus i Täby ansluten till Mitt HSB, en digital tjänst från HSB, för underlättande av hanteringen av ekonomifrågor och ärenden. Där kan även våra medlemmar gå in och få information om föreningen.

Förvaltningskontor

Bostadsrättsföreningens förvaltare, Äklys Reinmann, HSB Stockholm, finns tillgänglig i Brf Venus i Täbys lokaler på Kometvägen 1 under anslagen expeditionstid eller efter överenskommelse.

Bostadsrättsföreningens fastighetsvärd, Ursula Starby, är tillgänglig för medlemmar via telefon måndagar – fredagar kl 9.00-18.00.

Underhållsplan

Föreningen har under 2017 ändrat till att ha en 50-årig underhållsplan, detta för att långsiktigt kunna planera föreningens periodiska underhåll och de investeringar som krävs framåt. Underhållsplanen har också ändrats så att den tydligare följer fastigheternas ursprungsritningar och styrelsen kan därför på ett bättre sätt planera och budgetera för föreningens framtida underhåll.

Genomförda större projekt under de senaste åren

- Byte av fönster
- Stamrenovering (genom relining)
- Omfattande lagning av balkonger
- Installation av elektroniskt passersystem (RCO)
- Ombyggnad av undercentraler på sekundärsidan
- Renovering garage av golv, väggar och tak
- Byte av tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare
- Ombyggnad av undercentraler på primärsidan
- Byte av portar mot innergården på Meteorvägen
- Renovering av skyddsrummen
- Byte av kallvattenledningar på Kometvägen samt asbestsanering
- Upprustning av gemensamhetsytor och lekplatser på innergården
- Byte av samtliga frånluftsfläktar till tryckstyrda fläktar
- Markarbete inklusive ny gårdsbelysning
- Ombyggnad av varmvattencirkulationen på Kometvägen
- Byte av armaturer till LED i allmänna utrymmen
- Ombyggnation av ventilation i Galaxen, Grindtorpssalen och andra allmänna ytor
- Installation av nyckeltuber på samtliga lägenhetsdörrar
- Anläggande av Galaxen fritidscenter
- Breddning av p-platser och nya motorvärmare på Meteorvägen och Kometvägen
- Byte av termostatventiler på radiatorer
- Tilläggsisolering tak Meteorvägen

De mest omfattande åtgärderna under 2019

- Automatdoserande tvättmaskiner i resterande tvättstugor
- Installation av 2 st laddstolpar på Meteorvägen
- Moderniserat informationstavlor i entréerna på Meteorvägen
- Projektstart av renovering och ommålning av entréer och våningsplan
- Energideklaration (görs vart 10:e år), det är ett myndighetskrav som visar byggnadens energianvändning
- Radonmätning

Planerat underhåll 2020-2023

- Nya balkonger Meteorvägen och Kometvägen
- Fortsatt arbete med renovering och ommålning av entréer och våningsplan
- Upprustning av samtliga miljörum
- IMD el, individuell mätning och debitering av el
- Stamspolning av samtliga stammar på Kometvägen och Meteorvägen inklusive lokaler
- 2 st nya tryckstegringspumpar
- Upphandling av tv-leverantör
- Solpanelsinstallation, vi avser att söka bidrag vid projektstart
- Fortsatt renovering av skyddsrum, ska besiktas under 2020

Arbetsgrupper

Arbetsgruppernas möten protokollförs och går igenom på ordinarie styrelsemötena. Generellt så håller arbetsgrupperna ett protokollfört möte per månad, men kan utökas vid behov.

Bygg, miljö och lokalvård, BML-gruppen

Gruppen har till uppgift att bevaka och hålla i allt som rör om- och tillbyggnader samt reparationer i våra fastigheter, man ansvarar även för föreningens sophantering och lokalvård.

Under 2019 har gruppen arbetat med att öka kvalitén på städningen i föreningen. En ny kravställning ledde till ett byte av städbolag. Det nya avtalet tecknades med Excelencia AB i januari och löper i 2 år.

I tvättstugorna har vi bytt ut de sista tvättmaskinerna i grovtvättstugorna till nya maskiner från Electrolux. Nu är samtliga grovtvättstugor utrustade med nya och mer energieffektiva maskiner, Vi har även utrustat samtliga tvättstugor med automatdoseringssystem. Anledningen till bytet är att det dels är miljövänligare samt att det även underlättar att hålla rent samt att vi tror på sikt att vi kan få ner kostnaderna för reparationer då en del maskiner var gamla. Det tvättmedel och sköljmedel som används är VIA Color Sensitive och Comfort.

Under 2019 utfördes en energideklaration. Husen håller energiklass E vilket gruppen anser är för lågt. Styrelsen kommer under 2020 arbeta med åtgärder för att få en högre energiklassificering.

Det är nu möjligt att beställa en laddstolpe till sin parkeringsplats utomhus. Under 2019 har det installerats 2 stycken laddstolpar i föreningen.

Bastun var tyvärr ur drift under en period 2019. Vi har nu renoverat bastun och satt in ett nytt större aggregat som ska orka bättre.

En radonmätning har gjorts i föreningen med goda resultat. Alla utrymmen på markplan samt 10% av lägenheterna försågs med en radonmätare.

Under 2019 påbörjades renoveringen av föreningens entréer och våningsplan. Entréerna målas om och får nya undertak med bättre ljuddämpning och även våningsplanen målas om. Under 2019 utfördes arbetet till 75 % på Meteorvägen och under 2020 slutförs det sista på Meteorvägen samt att även arbetet fortskrider på Kometvägen. Planerat slutdatum för projektet är innan sommaren 2020.

Säkerhetsgruppen I gruppens uppgift ingår bland annat Grannsamverkan och samarbete med polisen för att skapa en trygg boendemiljö genom bl.a. trappvärdar.

Vi har försökt tillsätta trappvärdar i alla trappuppgångar men tyvärr så har vi inte fått tag på tillräckligt många – men vi fortsätter detta arbete.

Securitas går ronder i våra fastigheter på nätterna ett par gånger i veckan och håller koll på att portarna hålls stängda och ser till att inga obehöriga har gett sig tillträde till våra hus.

Brandsäkerhet Vi har under året haft en brandöversyn av våra fastigheter – detta görs varje år för att säkerställa brandsäkerheten. Bl.a. besiktigas rökluckor i trapphusen, brandsläckningsutrustning, utrymningsskyltar samt att brandklassade dörrar håller tätt.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) är lagstadgat enligt Lagen om skydd mot olyckor, där det står att den som äger en byggnad eller bedriver verksamhet i den är skyldiga att i skäligen omfattning hålla med utrustning för släckning av brand eller annan olycka. I övrigt även vidta de åtgärder

som behövs för att förebygga och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Dessa åtgärder kan vara av både teknisk och organisatorisk karaktär.

Informations- och IT-gruppen

Gruppen producerar och ansvarar för information från Brf Venus i Täby styrelse till föreningens medlemmar. Gruppen ansvarar även för att tillräckligt snabbt och stabilt bredband finns att tillgå samt TV-utbud till föreningens 704 lägenheter.

Under 2019 har gruppen utvecklat Venusbladet och förnyat dess utseende bland annat genom att arbeta med färgsektioner och nytt typsnitt. Även de aviseringar, informationsblad och anslag som sätts upp i trapphusen har fått ett annorlunda utseende med en ny logo och nytt typsnitt.

Vi har även haft glädjen att välkomna nyinflyttade till föreningen och vi har vid två tillfällen haft nyinflyttarmöten där vi gått igenom praktiska rutiner som förhoppningsvis skapar trygghet hos nya boende. Det är också viktigt att skapa tillfällen för personliga möten och det görs även genom arrangerade gårdsaktiviteter. Grilldagen på vår fina innergård tillsammans med ponnyridning var välbesökt och även så den blåsiga vinterkvällen med stämningfull kör som sjöng för oss.

Under året har gruppen också fortsatt att gå igenom föreningens hemsida och uppdaterat den så att informationen där är korrekt och förhoppningsvis är det nu enklare att hitta sökt information där. Vi lägger ner stort arbete med att hemsidan ska vara ständigt uppdaterad med den senaste information så glöm inte att gå in och läsa på brfvenustaby.se.

Trädgårds- och markgruppen, TM

Den senaste sommaren var lite snällare mot växtligheten på gården än den förra. Visserligen behövdes det vattnas en hel del, men det görs relativt enkelt med de slangar som är fast placerade i många av rabatterna. När hösten kom med en hel del regn var det många av växterna som växte ovanligt mycket, framför allt längs Meteorvägens gårdssida.

På vissa av de grusade gångarna och på några andra ställen där jorden trängt igenom gruset har vi grävt bort grus och underliggande jordlager och fyllt på med nytt grus för att inte ogräs lika enkelt ska växa på gångarna.

I övrigt har vi sett till att genom nyplanteringar få en gård som är grön och inbjudande och att det finns växter som blommor under så stor del av säsongen som möjligt.

Förra vinterns snöröjning hade mer att önska, i vilket fall för er med garageplats. Denna vinter har vi haft blidare väder och inget snökaos. Vi har dock tagit action från förra året och sammanfört kommunens snöröjare med de som föreningen anlitar.

HSB Mark har även fortsatt att sköta gården enligt den långsiktiga plan som fastlades för länge sedan tillsammans med arborister och trädgårdsarkitekter.

PC City Samfällighetsförening, PC City

PC City är en gemensamhetsanläggning som, till lika delar, ägs av de tre bostadsrättsföreningarna Brf City, Brf Venus och Brf Jupiter 1. PC City består av panncentralens byggnader med samtliga installationer, fjärrvärmeledningarna och köldbärarsystem för värmeåtervinning från höghusen i Näsbydal och Grindtorp. Styrelsen i PC City har i samråd med ägarföreningarna fastställt en långsiktig strategi för fortsatt ägande av gemensamhetsanläggningen.

Panncentralen på Grindtorpsvägen 2 producerar hetvatten för uppvärmning till de tre ägarföreningarna City, Venus och Jupiter. De gamla fjärrvärmeledningarna som var drygt 50 år har under 2016 ersatts med nya ledningar. Panncentralen har också under 2016/2017 genomgått en om-

fattande modernisering samt produktionssäkrats och miljösäkrats för en lång tid framöver. Anläggningen innehåller för närvarande två värmepumpar, tre bibränslepannor och en elpanna, vilket gör att hela Panncentralen är fossilfri.

Stockholm Exergi AB ansvarar från den 1 januari 2016 för driften av panncentralen. Stockholm Exergi ägs till lika delar av Fortum och Stockholms stad och hette tidigare AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad.

Ekonomi- och finansgruppen

Gruppen kontrollerar att de övriga grupperna följer den fastställda budgeten samt övervakar löpande kostnader och analyserar avvikelser.

Gruppen ansvarar även för samtliga avtal som tecknas i föreningens namn samt granskar och uppdaterar avtalen tillsammans med ansvarig arbetsgrupp vid behov.

Gruppen hanterar även föreningens lån enligt den finanspolicy som styrelsen antagit. Den föreskriver bl.a. att inga spekulativa investeringar får ske med föreningens medel, men även att lånen ska spridas på olika löptider för att minska risken för plötsliga kostnadsökningar på grund av ett förändrat ränteläge.

Ekonomigruppen har under året gått över till en tioårig ekonomisk planering och analys kopplad till underhållsplanen för att bättre kunna planera investeringar och avgiftshöjningar föreningen behöver genomföra över tid. Det nya avtalet med HSB finans möjliggör även jämförelser av nyckeltal med jämförbara föreningar (baserat på byggnadsår, byggnadstyp, storlek osv). Det kommer vara ett bra verktyg och hjälpmedel för styrelsen att förstå och i tid arbeta med ökade kostnader på komponenter som avviker mot jämförbara föreningar. Vi får återkomma om detta kan presenteras för medlemmarna på hemsidan i någon form.

Gruppen ser över hur stora avgiftshöjningarna behöver vara de nästkommande fem åren. Initiala analyser visar att vi kan behöva genomföra en höjning redan 2021 då vi ligger lite lågt om man beaktar kostnader som ökat under året och som ej kunnat påverkas, så som vatten, fastighetsförsäkring samt löpande driftskostnader.

Ekonomigruppen återkommer på höstmötet i november med mer information om avgiften för 2021.

I följande text kommenteras 2019 års resultat och balansräkning samt de viktigaste nyckeltalen.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Föreningens resultat uppgår till 3 289 920 kronor. I jämförelse med föregående år är det en förbättring. Förändringen av resultatet förklaras under rubrikerna nedan.

Rörelseintäkter

Rörelseintäkterna är högre än föregående år främst på grund av försäkringsersättning för vattenskador.

Rörelsekostnader

Föreningen har haft lägre utgifter 2019 jämfört med 2018 och resulterar därmed i ett bättre resultat än föregående år.

Den största skillnaden är planerade underhåll där kostnaden under 2019 är ca 1 400 000 kronor mot ca 7 600 000 kronor året innan.

Driftskostnaderna ökade däremot under 2019. Posten som visar på störst avvikelse är vattensskador där ökningen jämfört mot förra året är ca 1 100 000 kronor. **Försäkringsersättning har betalats ut men föreningen står ändå för den största delen p.g.a. av hög gräns för självrisk.**

Andra driftskostnader som visar stora avvikelser utöver vattensskador är:

Drift och löpande underhåll

- Lokalvård: Kostnaden höjdes under andra kvartalet 2019 p.g.a. av ett utökat avtal. Månadskostnaden steg från ca 85 000 till ca 109 000 kronor.
- Underhåll av tvättstugor: Föreningen tecknade ett nytt avtal för skötsel och service av tvättstugorna i mitten av 2018. Under 2019 har föreningen haft kostnaden hela året. Underhållskostnader som ligger utöver avtalet har också ökat under 2019.
- Underhåll av hissarna har fortsatt att öka för varje år. Kostnaden de senaste fyra åren är 2016: 326 000, 2017: 401 000, 2018: 615 000, 2019: 851 000 kronor.
- Andra reparationskostnader som visar en större ökning är diverse underhåll av byggnaden så som avloppsrensning och mindre vattenläckage som har upptäckts innan de leder till vattensskador. Under 2019 utfördes även en radonmätning till en relativt stor kostnad. En sådan mätning är inte en vanlig förekommande underhållskostnad men i år har den dock bidragit till ökning av underhållskostnader.
- Kostnaden för vatten ökad under 2019 p.g.a. Roslagsvattens prishöjning samt att även föreningens förbrukning var högre under 2019 jämfört med 2018.
- En kostnad som visar en tydlig minskning är underhåll av värme. Underhåll av värme är kostnader som uppkommer när man t ex behöver åtgärda fel med värme hos boende. De stora kostnaderna under 2017-2018 beror troligen på problem som uppstod i samband med ventilbyten i lägenheterna. Detta verkar ha stabiliserats under 2019. Det kan också bero på när man åtgärdar uppvärmningsproblem i undercentralen. Kostnaden de senaste tre åren har varit: 2017: 312 000, 2018: 192 000, 2019: 84 000 kronor.
- För elförbrukning och uppvärmning har kostnaden också minskat under 2019. Gällande elen kan detta bero på att föreningen har bytt till energisnål ledbelysning i alla allmänna utrymmen och utebelysning och att effekterna börjar synas nu av detta. Trots att leverantören har höjt kostnaden för elen har föreningen fått totalt en lägre kostnad under 2019. Kostnaden för uppvärmning är något lägre men kan mycket väl bero på vädret. I övrigt har föreningens uppvärmningskostnader sänkts märkbart efter fönsterbyten för några år sedan.
- Förvaltningskostnader visar inga större avvikelser trots ett utökat avtal. Föreningen har förhandlat fram förmånliga avtal där mera service ingår i avtalet till samma kostnad som tidigare eller i vissa fall en marginell ökning.

Övriga externa kostnader

För övriga externa kostnader som bevakningskostnader, leasing för gymutrustning, förbrukningsmaterial, telefonkostnader och diverse administrationskostnader är den totala summan lägre under 2019 jämfört med året innan. Det är framförallt konsultkostnaderna som har minskat.

Planerat underhåll

Planerat underhåll var beräknat till 7 300 000 kronor under räkenskapsåret men uppgick till ca 1 400 000 kronor vilket är en tydlig minskning jämfört mot året innan där kostnaden var ca 7 600 000 kronor. Detta p.g.a att entrérenoveringen fortsätter in i 2020. 2019 planerade underhåll är fördelat på:

- Installation av automatdosering i tvättstugor 1 300 000 kronor
- Installation av laddstationer för elbilar 57 000 kronor

Personalkostnader och arvoden

Arvoden och löner uppgår till totalt 1 600 000 kronor vilket innebär en ökning med ca 259 000 kronor mot året innan. Det är främst de rörliga arvodena som har ökat. Föreningen står inför stora renoveringar vilket innebär flera möten som även inkluderar närvaro av externa konsulter. En del av arvodena som avser 2020 har belastat 2019.

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar är oförändrade eftersom pågående investeringar inte är avslutade.

Finansiella poster

Räntekostnaderna har fortsatt att minska även under 2019, vilket beror på förmånliga räntesatser som föreningen har förhandlat fram. En del av lånen har amorteras, totalt 875 000 kronor under 2019. Totala räntekostnaderna minskade med ca 41 000 kronor jämfört mot förra året.

Balansräkning

Balansräkningen visar en ögonblicksbild av föreningens tillgångar, skulder och eget kapital på bokslutsdagen.

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Föreningen har pågående investeringar uppgående till 6,1 mkr. Dessa avser startkostnader för det kommande balkongbytet, individuell mätning av el, trapphusmålning samt ombyggnation av skyddsrummen.

Omsättningstillgångar

I omsättningstillgångarna finns föreningens avgifts- och hyresfordringar, övriga kundfordringar, bankkonton innehav och förbetalda kostnader. Omsättningstillgångar uppgår till 9 200 000 kronor under 2019.

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Föreningens eget kapital uppgår till 36 710 000 som är en ökning jämfört med året innan. Det egna kapitalet består av insatser, yttre underhållsfond, balanserat resultat och årets resultat. Förändringen av eget kapital påverkas av årets resultat. Ett negativt resultat innebär att det egna kapitalet minskar och tvärtom vid positivt resultat.

Kassaflöde

Föreningens kassaflöde visar alla in- och utbetalningar under bokslutsåret. Kassaflödesanalysen är viktig för att ta reda på om föreningen klarar den löpande verksamheten. Det man tittar på är sådant som påverkar likviditeten som exempelvis löpande utgifter, amorteringar, upptagande av nya lån och investeringar i fastigheten.

Föreningens kassaflöde var positivt under 2019 dvs mera intäkter än utgifter. Inga nya lån har tagits upp och amortering har gjorts på befintliga lån.

Sparande och nyckeltal

Hur god ekonomi har föreningen? Vad säger föreningens nyckeltal? I resultaträkningen kan det vara svårt att utläsa hur det går för föreningen, vilka siffror ska man fokusera på och vad säger dessa? Nedan redovisas föreningens sparande till framtida underhåll, räntekänslighet och belåning per kvadratmeter av total yta.

Sparande till framtida underhåll



Genom att ta bort avskrivningar, 2019 planerade underhåll och jämförelsestörande poster får man fram ett nyckeltal som speglar föreningens möjligheter att finansiera framtida underhåll och investeringar. Räknar man sparandet per kvadratmeter får man ett nyckeltal som går att jämföra med andra bostadsrättsföreningar och som således kan vara till hjälp för att ta reda på hur föreningen mår.

Räntekänslighet

2

Föreningens räntekänslighet*

Långfristiga lån

107 000 000

/

Årsavgifter BR

35 133 588

=

Föreningens räntekänslighet

3

* Föreningens räntekänslighet visar hur mycket risk som finns inbyggt i föreningens lån. Det vill säga för varje procent räntan ökar kan föreningen behöva höja sina intäkter med denna faktor. Exempelvis om räntan höjs med 1% och man har en räntekänslighet på 7 behöver man höja intäkterna med 7% under förutsättning att allt annat är likvärdigt.

Om räntan stiger en procentenhet

Bra eller mindre bra?

< 5 = Bra

5-10 = Normalt

> 15 = Undermåligt

Belåning per kvadratmeter av total yta

3

Långfristiga lån per kvadratmeter total yta

Långfristiga lån/yta
107 000 000 / 60 585

=

1 766

Har föreningen ett högt nyckeltal för belåning/kvm kan det bero på att man har lånefinansierat en större investering.

Ett lågt nyckeltal kan innebära att det finns utrymme för att lånefinansiera kommande underhåll och investeringar.

Bra eller mindre bra?

Låg belåning

Låg till måttlig belåning

Måttlig till hög belåning

Hög belåning

<3 000 kr/kvm

3 000 - 6 000 kr/kvm

6 000 - 9 000 kr/kvm

> 9 000 kr/kvm

Sammanfattning

Trots det positiva resultatet minskade förenings sparande under 2019. Detta beror på högre driftskostnader jämfört med året innan. Sparandet är vad som blir över när löpande rörelsekostnader (exklusive avskrivningar och planerat underhåll) och räntekostnader har betalats. Sparandet går till olika saker varje år som amortering av lån, sparande på ett bankkonto eller till att utföra planerade underhåll eller investeringar. För att hålla sparande på en stabil nivå behöver styrelsen se över ovannämnda driftskostnader som visar stora ökningar år efter år, för att se om det finns åtgärder som kan vidtas för att vända trenden.

Föreningen ligger bra till när det gäller belåning och räntekänslighet. Detta gäller dock året som har gått men säger inget om framtiden. Det kommer att förändras mycket de närmaste åren p.g.a. av de stora pågående och kommande investeringar som innebär utökad belåning. Hur detta kommer att påverka föreningens ekonomi långsiktigt besvaras i en 10-års prognos som har gjorts på styrelsens beställning.

Föreningens ekonomi

Rättvisande översikt över utvecklingen. (Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	39 375	38 875	39 052	37 353	36 797
Rörelseresultat	4 280	58	-4 060	2 243	2 533
Årets resultat	3 290	-969	-5 046	696	633
Balansomslutning	150 660	149 079	154 693	155 728	154 380
Fond för yttre underhåll	10 337	8 396	22 441	23 874	17 664

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre under- hålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 442 495	0	8 395 873	20 550 405	-968 683
Reservering till fond 2019			3 360 000	-3 360 000	
lanspråktagande av fond 2019			-1 418 918	1 418 918	
Balanserad i ny räkning				-968 683	968 683
Årets resultat					3 289 920
Belopp vid årets slut	5 442 495	0	10 336 955	17 640 640	3 289 920

Förslag till resultatdisposition

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	19 581 722
Årets resultat	3 289 920
Reservering till underhållsfond	- 3 360 000
lanspråktagande av underhållsfond	1 418 918
Summa till stämmans förfogande	20 930 560

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	20 930 560
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	39 374 641	38 875 052
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-26 736 831	-24 406 255
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 663 931	-1 795 898
Planerat underhåll		-1 418 918	-7 598 538
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 614 084	-1 355 486
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 660 759	-3 660 759
Summa rörelsekostnader		-35 094 523	-38 816 936
Rörelseresultat		4 280 118	58 115
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 280	10 544
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-996 478	-1 037 342
Summa finansiella poster		-990 198	-1 026 798
Årets resultat		3 289 920	-968 683



Balansräkning**2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 135 254 443 138 915 202

Pågående nyanläggningar

Not 8 6 178 181 3 747 749

141 432 624 142 662 951*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

141 433 124 142 663 451**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

175 777 151 970

Avräkningskonto HSB Stockholm

5 442 334 5 444 434

Placeringskonto HSB Stockholm

101 101

Övriga fordringar

Not 10 218 360 52 368

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 820 293 725 898

6 656 865 6 374 770

Kortfristiga placeringar

Not 12 2 500 000 0

Kassa och bank

Not 13 70 416 41 247

Summa omsättningstillgångar

9 227 281 6 416 018**Summa tillgångar**

150 660 405 149 079 469

Balansräkning**2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

5 442 495

5 442 495

Yttre underhållsfond

10 336 955

8 395 873

15 779 45013 838 368*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

17 640 640

20 550 405

Årets resultat

3 289 920

-968 68320 930 56019 581 722

Summa eget kapital

36 710 01033 420 090**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

105 750 000106 875 000

105 750 000

106 875 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

1 250 000

1 000 000

Leverantörsskulder

1 230 858

1 906 415

Skatteskulder

139 689

87 390

Fond för inre underhåll

357 188

407 153

Övriga skulder

Not 16

110 665

137 418

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

5 111 9955 246 002

8 200 395

8 784 379

Summa skulder

113 950 395

115 659 379

Summa eget kapital och skulder**150 660 405****149 079 469**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 289 920	-968 683
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 660 759	3 660 759
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 950 679	2 692 076
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-284 194	111 389
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-833 984	-3 644 797
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 832 501	-841 332
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 430 432	-3 561 509
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 430 432	-3 561 509
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-875 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-875 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	2 527 069	-5 402 841
Likvida medel vid årets början	5 485 782	10 888 623
Likvida medel vid årets slut	8 012 851	5 485 782

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,68% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	35 133 888	35 133 588
Årsavgifter el	0	1 215
Hyror	3 560 411	3 705 904
Övriga intäkter	907 367	276 683
Bruttoomsättning	<u>39 601 666</u>	<u>39 117 390</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-226 766	-242 262
Hyresförluster	-259	-76
	39 374 641	38 875 052
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	4 125 758	3 566 522
Reparationer	5 446 124	3 801 480
El	1 494 609	1 630 689
Uppvärmning	6 412 295	6 587 598
Vatten	1 734 809	1 506 749
Sophämtning	1 297 269	1 279 392
Fastighetsförsäkring	847 333	783 155
Kabel-TV och bredband	1 144 463	1 144 414
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 167 408	1 083 249
Förvaltningsarvoden	2 893 166	2 840 524
Övriga driftkostnader	173 598	182 483
	26 736 831	24 406 255
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	286 961	199 066
Hyror och arrenden	240 412	194 163
Förbrukningsinventarier och varuinköp	329 575	380 447
Administrationskostnader	404 678	447 689
Extern revision	48 000	45 000
Konsultkostnader	174 705	349 934
Medlemsavgifter	179 600	179 600
	1 663 931	1 795 898
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	1 004 672	788 421
Revisionsarvode	15 728	11 529
Övriga arvoden	99 969	92 855
Löner och övriga ersättningar	132 600	127 650
Sociala avgifter	359 240	284 301
Övriga personalkostnader	1 875	50 730
	1 614 084	1 355 486
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 241	1 217
Ränteintäkter HSB bunden placering	2 163	7 833
Övriga ränteintäkter	1 876	1 494
	6 280	10 544
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	993 572	1 029 648
Övriga räntekostnader	2 906	7 694
	996 478	1 037 342

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	217 374 074	217 374 074
Anskaffningsvärde mark	6 698 600	6 698 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 072 674	224 072 674
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-85 157 472	-81 496 713
Årets avskrivningar	-3 660 759	-3 660 759
Utgående ackumulerade avskrivningar	-88 818 231	-85 157 472
Utgående bokfört värde	135 254 443	138 915 202
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	538 000 000	465 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 200 000	7 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	491 000 000	361 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	9 600 000	6 600 000
Summa taxeringsvärde	1 048 800 000	840 200 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	3 747 749	186 240
Årets investeringar	2 430 432	3 561 509
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 178 181	3 747 749
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	202 210	39 408
Övriga fordringar	16 150	12 960
	218 360	52 368
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	771 255	725 898
Upplupna intäkter	49 038	0
	820 293	725 898
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 500 000	0
	2 500 000	0
Not 13 Kassa och bank		
Nordea	67 040	37 871
Nordea plusgiro	3 377	3 377
	70 416	41 247

Noter	2019-12-31	2018-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788765599	0,85%	2020-04-15	18 000 000	375 000
Nordea Hypotek	39788891063	0,56%	2020-03-28	17 000 000	375 000
Nordea Hypotek	39788931383	0,96%	2024-10-16	36 000 000	0
Nordea Hypotek	39788938361	0,96%	2024-10-16	36 000 000	500 000
				107 000 000	1 250 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 105 750 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 100 750 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 122 267 300 122 267 300

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 1 250 000 1 000 000

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	30 720	15 000
Källskatt	62 547	120 918
Övriga kortfristiga skulder	17 398	1 500
	110 665	137 418

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	120 435	114 761
Förutbetalda hyror och avgifter	3 240 145	2 990 105
Övriga upplupna kostnader	1 751 415	2 141 136
	5 111 995	5 246 002

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

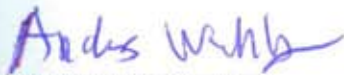
Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Not 19 Eventualförpliktelser

Proprieborgen för Panncentralen Citys Räkning gentemot AB Fortum Värme sammägd med Stockholms Stad 22 000 000 22 000 000

Stockholm, den 7/5 - 2020



Anders Wahlberg



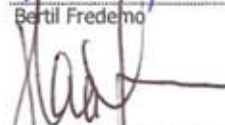
Bertil Fredemo



Erik Jacobsson



Göte Nilsson



Hans Jansson



Hans Willebrand



Lars Erik Lundqvist



Magnus Deutgen



Magnus Tångring




Sofia Parmström

Vår revisionsberättelse har 14-5 - 2020 lämnats beträffande denna årsredovisning

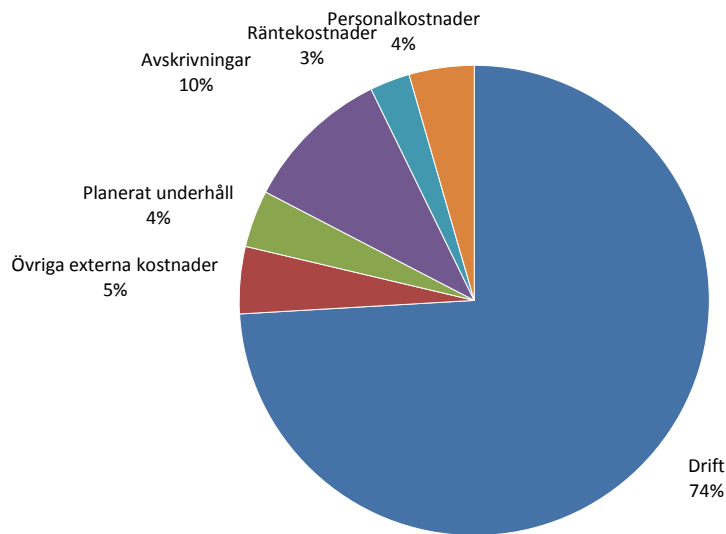


Patrik Modig
Av föreningen vald revisor

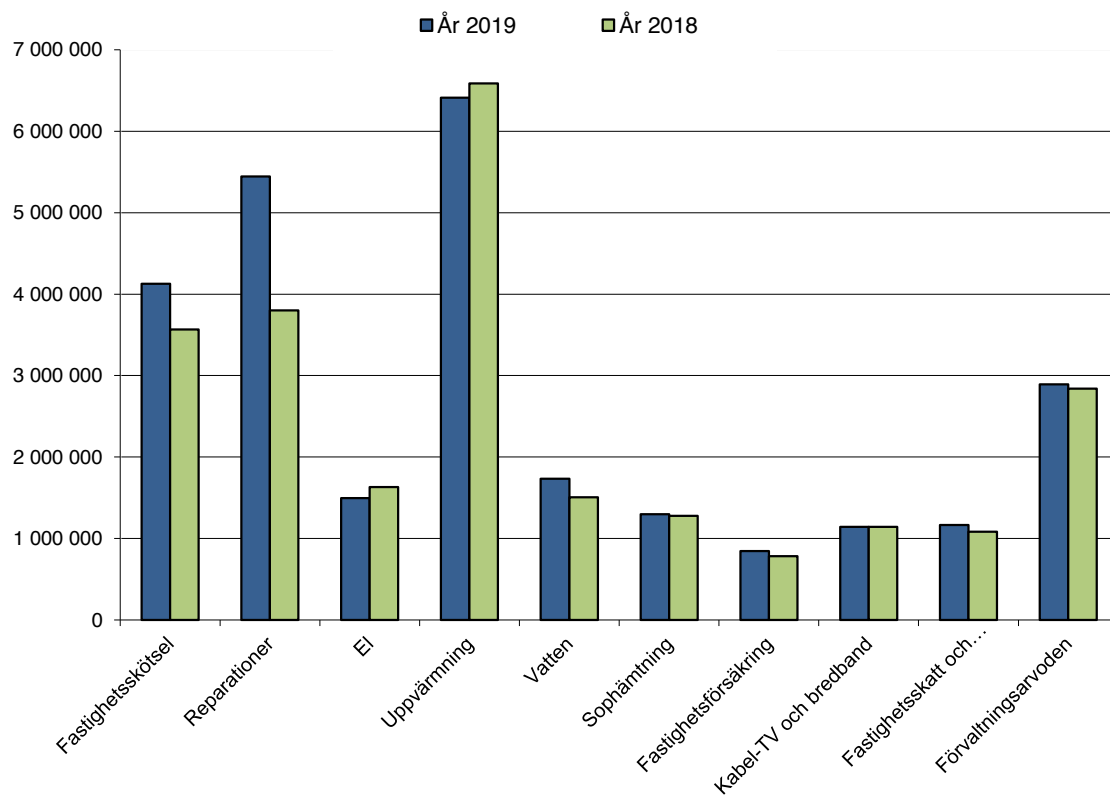


Josef Hagsten
Autoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Venus i Täby
Org.nr. 716000-1009

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Venus i Täby för år 2019. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 3-24 i den tryckta versionen av detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "De förtroendevalde revisorernas ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2019-04-25 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig

säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Norrköping den 14/5-2020

Grant Thornton Sweden AB


Josef Hagsten

Auktoriserad revisor


Patrik Modig

Föreningsvald revisor

