



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIOLINEN I TIBRO

Organisationsnummer 716410-4726



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämman 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 omförelse 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 - där möjligheterna bor

HSB Brf Violinen i Tibro

Org nr 716410-4726

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Violinen i Tibro

Org nr 716410-4726

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Tibro.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrätts-lägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har 2011 års normalstadgar version 5.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skaraborg nr 6028307.

Föreningens fastighet Violin 12 är belägen på adresserna Fredsgatan 9 A-C. Husen färdigställdes år 1988 till en sammanlagd produktionskostnad av 16 689 000 kronor. Den totala bostadsytan uppgår till 1 854,5 kvm.

Föreningens 25 bostäder fördelar sig enligt följande:

1 st	1 r o k
11 st	2 r o k
5 st	2 ½ r o k*
7 st	3 r o k
1 st	5 r o k
25 st	

* ½ = rum större än 7 m² men mindre än 10 m².

I föreningen finns även två st hyreslokaler om 98 m² samt 10 st garage.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Målning av källargång.
- Byte till LED belysning utomhus vid garagen, källarnedgången och entréerna.
- Byte till LED belysning i trapphusen och källargången.
- Renovering av vindskivorna

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts. Underhållsplanen är uppdaterad 2019-03-27 enligt tecknat avtal.

Inför 2020 planeras:

- Underhåll och rengöring av tak.
- Diverse målning utomhus.

Planerade åtgärder ska finansieras via egna medel från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

I januari 2020 lämnades årsavgifterna oförändrade och den genomsnittliga årsavgiften är 886 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 987 500 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Ett av bottenlånen kommer att villkorsändras under 2020.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning
- Riksbyggen avseende teknisk (fastighetsskötsel) förvaltning
- Tibro kommun avseende fjärrvärme och elleverans
- Kone hissar AB avseende hisservice
- Telia digital avseende kabel-tv
- Cupola AB avseende service brandsläckare tecknat 2010-02-11.
- Lorentzsons styr AB avseende ventilation

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 30 medlemmar (föregående år 29) varav 29 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 4 bostadsrätter överlåtits varav två arv.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 16 maj 2019. På stämman deltog 18 personer.

Styrelsen

Arne Jörgensen
Mats Jansson
Margareta Holmberg
Inger Barthelson
Simon Karimi Eriksson
Mona Skoglund

ordförande
vice ordförande, utsedd av HSB NVG
sekreterare (delar på uppgiften)
sekreterare (delar på uppgiften)
ledamot
ledamot

Wt



Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för, Arne Jörgensen, Margareta Holmberg och Simon Karimi Eriksson. Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Arne Jörgensen, Margareta Holmberg, Inger Barthelson och Anna Friberg två i förening.

Vicevärd

Vicevärds uppgifterna har delats mellan styrelsens ledamöter.

Revisor

Revisor har varit Maria Hammar med Jan Lindberg som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Simon Karimi Eriksson med Mona Skoglund som ersättare.

Valberedning

Valberedningen består av Margareta Holmberg (ordförande), Inga Hallström och Mona Skoglund.

Miljö/brandskydd

Miljösamordnare har Mats Jansson varit och Simon Karimi Eriksson har varit brandskyddsansvarig.

Studie- och fritidsverksamhet

Studieorganisatör har Simon Karimi Eriksson varit. I fritidskommittén har Anitha Andersson, Inger Barthelson Margareta Holmberg ingått.

Föreningen genomförde julfirande den 12 december.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	1722	1 722	1 834	1 687	1 687
Resultat efter finansiella poster tkr	490	431	406	- 443	357
Soliditet %	31	27	24	22	24
Avgifts- och hyresbortfall %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bankskuld tkr	9 988	10 548	10 908	11 045	11 175
Räntekostnader kr/m2	106	102	145	175	208
Drifts-/personalkostnader kr/m2	448	426	412	414	419
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	886	886	877	869	869
Fond för yttre underhåll tkr	1 149	848	661	604	1 204
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	177	174	149	144	175

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 569 009	50 000	848 113	1 182 069	430 783
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	430 783	-430 783
Reservering till yttre fond			329 000	-329 000	
Ianspråkstagande av yttre fond			-28 178	28 178	
Årets resultat					490 144
Belopp vid årets slut	1 569 009	50 000	1 148 935	1 312 030	490 144

Resultatdisposition

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.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 612 852
Årets resultat	490 144
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	- 329 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	28 178
Summa till stämmans förfogande	1 802 174

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 802 174
Efter resultatdispositionen uppgår underhållsfonden till	1 148 935

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	490 144
Avsättning till underhållsfond	- 329 000
Disposition underhållsfond	28 178
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	- 300 822

Resultat efter fondförändring	189 322
--------------------------------------	----------------

pk



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-4726

HSB Brf Violinen i Tibro

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 721 585	1 722 867
Summa intäkter		1 721 585	1 722 867
Driftskostnader	Not 2	-720 421	-678 461
Underhållskostnader	Not 3	-28 178	-135 100
Personalkostnader	Not 4	-110 321	-112 678
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-177 775	-177 775
Summa rörelsekostnader		-1 036 696	-1 104 014
Rörelseresultat		684 889	618 853
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 443	1 765
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-197 188	-189 835
Summa finansiella poster		-194 745	-188 070
Årets resultat		490 144	430 783

11



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-4726

HSB Brf Violinen i Tibro

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	<u>11 738 722</u>	<u>11 916 497</u>
		11 738 722	11 916 497
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 739 222	11 916 997
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	984 601	886 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>61 099</u>	<u>50 715</u>
		1 045 700	936 783
Kortfristiga placeringar	Not 11	2 100 000	2 100 000
Summa omsättningstillgångar		3 145 700	3 036 783
Summa tillgångar		14 884 922	14 953 780

W



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-4726

HSB Brf Violinen i Tibro

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

1 619 009

1 619 009

1 148 935

848 113

2 767 944

2 467 122

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

1 312 030

1 182 069

490 144

430 783

1 802 174

1 612 852

Summa eget kapital

4 570 118

4 079 974

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

9 827 500

9 987 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

160 000

560 000

Leverantörsskulder

70 421

113 563

Skatteskulder

4 013

0

Övriga skulder

Not 15

18 956

6 909

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

233 914

205 834

487 304

886 306

Summa skulder

10 314 804

10 873 806

Summa Eget kapital och skulder

14 884 922

14 953 780

pu



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-4726

HSB Brf Violinen i Tibro

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 59 år.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Långfristiga skulder

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-4726

HSB Brf Violinen i Tibro

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 643 484	1 643 484
	Hyror	77 356	77 356
	Elintäkter	720	660
	Övriga intäkter	25	1 367
		1 721 585	1 722 867
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	175 278	138 914
	Tv/datakostnader	23 000	23 000
	Reparationer	18 100	42 881
	El	53 238	55 026
	Uppvärmning	167 123	174 261
	Vatten	76 065	74 143
	Sophämtning	21 248	17 829
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	37 785	24 581
	Medlemsavgifter	13 532	13 379
	Försäkringar	20 754	20 196
	Förvaltningsarvoden	76 036	73 792
	Övriga driftskostnader	38 263	20 459
		720 421	678 461
Not 3	Underhållskostnader		
	Underhåll övrigt	28 178	135 100
		28 178	135 100
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	44 948	44 385
	Vicevärdsarvode	6 500	12 626
	Revisorsarvode	1 000	1 000
	Löner och andra ersättningar	11 128	9 392
	Sociala kostnader	7 993	11 946
		71 569	79 349
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	28 209	24 389
	Sociala kostnader	8 863	7 804
	Pensionskostnader och förpliktelser	1 681	1 135
		38 753	33 328
		110 321	112 678
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	177 775	177 775
		177 775	177 775
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	349	430
	Övriga ränteintäkter	2 094	1 335
		2 443	1 765
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	197 188	189 835
		197 188	189 835





HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-4726

HSB Brf Violinen i Tibro

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

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år	2078
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1987

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2019-12-31
Ursprunglig byggnad	15 439 000	-4 772 503	-177 775	1987-2078	10 488 722
Mark	1 250 000				1 250 000
	16 689 000	-4 772 503	-177 775		11 738 722

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	15 439 000	15 439 000
Anskaffningsvärde mark	1 250 000	1 250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 689 000	16 689 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 788 867	-2 611 092
Årets avskrivningar	-177 775	-177 775
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 966 642	-2 788 867

Akkumulerade nedskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade nedskrivningar	-1 983 636	-1 983 636
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 983 636	-1 983 636

Bokfört värde

11 738 722	11 916 497
------------	------------

Taxeringsvärde för Violin 12

Byggnad - bostäder	9 600 000	6 200 000
Byggnad - lokaler	237 000	213 000
	9 837 000	6 413 000

Mark - bostäder	1 959 000	1 077 000
Mark - lokaler	99 000	62 000
	2 058 000	1 139 000

Taxeringsvärde totalt	11 895 000	7 552 000
-----------------------	------------	-----------

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500
--	-----	-----

Not 10 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	980 756	880 533
Skattefordringar	0	1 690
Skattekonto	3 845	3 845
	984 601	886 068

Not 11 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2020-01-01	2020-04-01	3 mån	0,10%	2 100 000
					2 100 000

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 569 009	50 000	848 113	1 182 069	430 783
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	430 783	-430 783
Reservering till yttre fond			329 000	-329 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-28 178	28 178	
Årets resultat					490 144
Belopp vid årets slut	1 569 009	50 000	1 148 935	1 312 030	490 144



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-4726

HSB Brf Violinen i Tibro

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	18511010	1,94%	2024-01-12	2 066 250	40 000
SBAB	18511053	2,08%	2022-09-16	2 653 750	60 000
SBAB	18511088	1,79%	2020-09-18	2 721 250	30 000
SBAB	18511096	1,68%	2021-06-11	2 546 250	30 000
				9 987 500	160 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

9 827 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

9 187 500

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning

15 117 000

15 117 000

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)

160 000

560 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt

8 510

617

Arbetsgivaravgifter

4 800

646

Inre fond

5 646

5 646

18 956

6 909

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

31 129

0

Förutbetalda hyror och avgifter

133 113

131 813

Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

69 672

74 021

233 914

205 834

Skövde 24/3 2020

Inger Barthelson

Margareta Holmberg

Mats Jansson

Simon Karimi Eriksson

Mona Skoglund

Arne Jörgensen

Vår revisionsberättelse har 11/5 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

Maria Hammar
Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Violinen, org.nr. 716410-4726

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Violinen för år 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 Violinen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

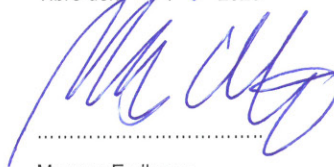
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Tibro den 11 / 5 2020



Magnus Emilsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Maria Hammar

Av föreningen vald revisor

