



ÅRSREDOVISNING 2017



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

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess årsredovisningen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Violen i Tullinge

Org.nr. 712800-0630

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01-2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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.

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 04-10-25.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

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

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Tullinge 19:383 m.fl. i Botkyrka kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1963 och har värdeår 1977.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
79	lägenheter (bostadsrätt)	4597
14	lokaler (hyresrätt)	1064
94	p-platser	
19	garageplatser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-05-18. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 98 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Styrelse

Stefan Granberg	ordförande
Bengt Forsgren	vice ordförande
Harry Pietiläinen	sekreterare
Hanna Hayran	ledamot
Amund Haugsand	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsesuppleanter har varit Larry Valkama & Regina Persson. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Stefan Granberg & Bengt Forsgren.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Ola Jansson med Magnus Tjergefors som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ola Jansson som sammankallande, samt Liselotte Edvardsson.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Stefan Granberg med Bengt Forsgren som suppleant

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Hanna Hayran.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skotts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 377 tkr. Renhållning har skotts av SRV Återvinning AB till en kostnad om 83 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 137 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Vattenfall AB	Elavtal
Telge Kraft/LOS Energy AB	Elavtal
Södertörns Fjärrvärme AB	Fjärrvärme
Botkyrka kommun	Vatten
SRV Återvinning AB	Sophantering
Com Hem AB	Kabel-tv
B2 bredband AB	Bredband
Länsförsäkringar AB	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Byte av dörrar i och till källaren.

Byte av fönster och fönsterdörrar.

Ommålning av balkongernas undersida.

Byte av husnummerymbelysning samt belysning vid garagen.

Ommålade väggar och tak samt golvvård i trapphusen.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Isolering av garagetak.

Reparation av läckage till kulvert mellan 8C och 12D

Installerat postboxar och elektroniska anslagstavlor i trapphusen.

OVK utförd.

Radonmätning utföres från januari och två månader framåt.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2017-10-03. Vid besiktningen framkom att: golv i källargångar & cykelrum behöver målas.

Elcentral 12 A har fuktskada i tak samt undermålig inkoppling av elcentral.

Förekommer "bomljud" i fasaden.

Förekommer kallras vid fönster som är bytta 2016.

Asfalterade ytor är slitna med ojämnheter, "potthål" och fall mot brunnar bristfälliga.

Staketet runt lekplatsen bör målas och justeras. Lekplatsbesiktning skall ske årligen.

Linjemålning behövs och upprättning av avbärarräcke bör göras.

Spricka i vägg vid tak. Löst hängande elkabel i soprum.

Undercentral i godkänt skick men en del skräp måste tas bort.

Plåtarna i portarnas nederkant är skadade. En del lister sitter inte fast. Dörrstopp saknas eller är lösa/obefintliga för vissa portar.

Utsidor på balkongerna bör rengöras.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 499 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2018	Asfaltering	600 tkr
2019	Fasad & takomläggning	2400 tkr
2020	VA, termostatbyte & Belysning	900 tkr
2021	Tvättmaskiner & stuprör	750 tkr
2022	Ren. Värm., målning & låssystem	500 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel om möjligt.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 843 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2018 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov.

Styrelsen anser att med den nuvarande ekonomin så behövde inte avgiften höjas.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 24 119 620 kr. Under året har föreningen amorterat 372 580 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 64 år.

Styrelsen anser att underhållet på fastigheten behöver fortsätta och för att kunna finansiera detta så ligger amorteringstakten kvar i nuvarande nivå.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen anser inte att det finns några risker eller osäkerhetsfaktorer

Miljö-, energi- och klimatarbete

Vi har under dom senaste åren arbetat med att minska kostnader för uppvärmning av fastigheten genom att byta ut portpartierna, fönster & fönsterdörrar samt installerat utrusning för att bättre kunna styra värmsystemet.

Medlemsinformation

Under året har 19 (13) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Resultat efter finansiella poster, tkr	399	1 206	367	844	189
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	843	843	827	803	776
Vatten/m ² totalyta, kr	21	23	13	23	19
Elektricitet/m ² totalyta, kr	31	29	34	30	30
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	109	118	139	114	125
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	49	55	82	111	122
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	4 261	4 326	3 503	3 552	3 595
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	2 581	429	1 068	833	862
Soliditet %	16,9%	15,8%	13,9%	13,2%	10,0%

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	456 715	0	429 420	2 676 181	1 205 995	
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			2 526 000	-2 526 000		
Anspråktagande av yttre fond			-374 027	374 027		
Balanserad i ny räkning				1 205 995	-1 205 995	
Årets resultat					392 790	
Belopp vid årets slut	456 715	0	2 581 393	1 730 203	392 790	

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	1 730 203
Årets resultat	392 790

Summa till stämmans förfogande **2 122 993**

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-569 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 059 813
Balanseras i ny räkning	2 613 806

HSB:s Brf Violen i Tullinge

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	Not 2	5 059 869	5 067 811
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-2 441 423	-2 317 120
Övriga externa kostnader	Not 4	-124 924	-149 101
Utfört underhåll		-1 059 813	-374 027
Fastighetsskatt		-147 585	-140 552
Avskrivningar		-473 838	-460 812
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-136 996	-110 740
Summa rörelsekostnader		-4 384 578	-3 552 352
Rörelseresultat		675 291	1 515 459
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 115	1 472
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-280 296	-310 936
Summa finansiella poster		-279 181	-309 464
Resultat efter finansiella poster		396 110	1 205 995
Justering skatt efter ändrad taxering		-3 320	0
Årets resultat		392 790	1 205 995

HSB:s Brf Violen i Tullinge

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	25 117 354	25 573 628
Mark		181 247	181 247
Maskiner och inventarier	Not 9	4 538	9 075
Installationer	Not 10	377 755	0
		<u>25 680 893</u>	<u>25 763 950</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>25 681 393</u>	<u>25 764 450</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 257	3 446
Avräkningskonto HSB Södertörn		2 979 806	2 503 326
Aktuell skattefordran		0	3 064
Övriga fordringar	Not 12	17 004	4 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	272 742	327 611
		<u>3 273 809</u>	<u>2 841 649</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	1 500 000	1 500 000
Kassa och bank	Not 15	<u>0</u>	<u>1</u>
		0	1
Summa omsättningstillgångar		<u>4 773 809</u>	<u>4 341 650</u>
Summa tillgångar		<u>30 455 203</u>	<u>30 106 100</u>

HSB:s Brf Violen i Tullinge**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

Bundet eget kapital

Insatser

456 715

456 715

Underhållsfond

2 581 393

429 420

3 038 108

886 135

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 730 202

2 676 181

Årets resultat

392 790

1 205 995

2 122 992

3 882 175

Summa eget kapital

5 161 101

4 768 311

Avsättningar och skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

12 652 732

24 099 620

12 652 732

24 099 620

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

11 466 888

392 580

Leverantörsskulder

516 445

159 865

Aktuell skatteskuld

3 969

0

Fond för inre underhåll

7 363

9 814

Övriga skulder

Not 18

49 774

56 105

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

596 931

12 641 370

619 805

1 238 169

Summa avsättningar och skulder

25 294 102

25 337 789

Summa eget kapital och skulder**30 455 203****30 106 100**

48

HSB:s Brf Violen i Tullinge

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter 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 d.v.s. man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Byggnader, ombyggnader och byggnadsinventarier

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 27-67 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,3 %.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Övrigt

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

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

4

HSB:s Brf Violén i Tullinge

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 876 996	3 876 996
	Hyrer	1 136 508	1 144 457
	Övriga intäkter	109 852	99 052
	Bruttoomsättning	5 123 356	5 120 505
	Avgiftsbortfall	0	-6 000
	Hysesbortfall	-63 487	-46 694
	S:a nettoomsättning	5 059 869	5 067 811
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	479 808	351 039
	Reparationer	122 307	150 286
	El	176 887	165 350
	Uppvärmning	616 114	670 275
	Vatten	117 480	131 852
	Sophämtning	82 764	97 820
	Övriga driftskostnader skötsel	69 419	78 423
	Förvaltningsarvoden	397 138	404 653
	Snörenhållning	103 578	66 403
	Kabel-TV	68 359	67 516
	Bredband	13 515	15 419
	Fastighetsförsäkring	62 451	61 495
	Övriga driftskostnader	131 603	56 589
		2 441 423	2 317 120
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	10 151	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	51 364	33 921
	Extern revision	8 670	8 300
	Konsultkostnader	14 109	66 250
	Medlemsavgifter	40 630	40 630
		124 924	149 101
Not 5	Personalkostnader		
	<u>Förtroendevalda</u>		
	Styrelsearvode, fast ersättning	44 300	44 500
	Styrelsearvode, sammanträdesersättning	59 470	35 764
	Revisorsarvode	4 300	4 500
	Löner och andra ersättningar	2 250	2 250
	Sociala avgifter	26 676	23 726
	Summa förtroendevalda	136 996	110 740
	Summa personalkostnader	136 996	110 740
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	361	351
	Ränteintäkter skattekonto	2	119
	Övriga ränteintäkter	752	1 002
		1 115	1 472
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	280 112	310 936
	Räntekostnader kortfristiga skulder	184	0
		280 296	310 936

HSB:s Brf Violen i Tullinge

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	34 044 685	28 869 231
Årets investeringar; Fönster	0	3 869 616
Årets investeringar; Portpartier	0	1 184 588
Årets investeringar; Bygginventarie- rengöringsaggregat	0	121 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 044 685	34 044 685
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 471 057	-8 014 783
Årets avskrivningar	-456 274	-456 274
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 927 332	-8 471 057
Bokfört värde	25 117 353	25 573 628
Taxeringsvärden för fastigheten Tullinge 19:283, 19:284, 19:356		
Byggnad - bostäder	31 000 000	31 000 000
Byggnad - lokaler	2 967 000	2 967 000
	33 967 000	33 967 000
Mark - bostäder	11 400 000	11 400 000
Mark - lokaler	1 403 000	1 403 000
	12 803 000	12 803 000
Taxvärde totalt	46 770 000	46 770 000
Not 9 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	28 863	17 824
Årets investeringar	0	11 039
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 863	28 863
Ingående avskrivningar	-19 788	-15 251
Årets avskrivningar	-4 538	-4 538
Utgående avskrivningar	-24 326	-19 788
Bokfört värde	4 538	9 075
Not 10 Installationer		
Årets investeringar	390 781	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	390 781	0
Årets avskrivningar	-13 026	0
Utgående avskrivningar	-13 026	0
Bokfört värde	377 755	0

HSB:s Brf Violen i Tullinge

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper					
Andel HSB Södertörn	500	500			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	17 004	4 202			
	17 004	4 202			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Övriga förutbetalda kostnader	272 620	327 414			
Upplupna intäkter	122	197			
	272 742	327 611			
Not 14 Övriga kortfristiga placeringar					
Fasträntepaceringar HSB Södertörn	1 500 000	1 500 000			
Not 15 Kassa och bank					
Swedbank	0	1			
	0	1			
Not 16 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	456 715	0	429 420	2 676 181	1 205 995
Vinstdisp enl. stämmobeslut			2 151 973	-945 978	-1 205 995
Årets resultat					392 790
Belopp vid årets slut	456 715	0	2 581 393	1 730 203	392 790
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	56191	1,05%	2020-10-30	6 822 453	136 448
Stadshypotek	849424	0,94%	2018-06-01	6 340 440	100 000
Swedbank Hypotek A 2854834682		0,96%	2019-04-25	6 106 727	140 000
Swedbank Hypotek A 2857137638		1,24%	2018-12-20	4 850 000	100 000
				24 119 620	476 448
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					12 652 732
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till					21 737 380
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev				25 200 000	25 200 000
Obelånade pantbrev				0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				25 200 000	25 200 000

HSB:s Brf Violen i Tullinge

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	39 654	43 257
Övriga kortfristiga skulder	10 120	12 848
	49 774	56 105
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	37 853	19 796
Upplupen el	19 671	16 963
Upplupen värme	80 672	91 991
Upplupet vatten	0	28 000
Upplupen sophämtning	1 847	15 291
Beräknat arvode för revision	8 670	8 300
Förutbetalda hyror och avgifter	426 632	434 342
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 585	1 728
	596 931	616 411

Huddinge, den 3/4-18



Amund Haugsand



Bengt Forsgren



Hanna Hayran



Harry Pietiläinen



Larry Valkama



Regina Persson



Stefan Granberg

Vår revisionsberättelse har 2018-05-11 avgivits beträffande denna årsredovisning.



Ola Jansson
Av stämman vald revisor



Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Niclas Wärenfeldt

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Violen, org.nr. 712800-0630

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Violen för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

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 revisionssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Violon för år 2017 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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.

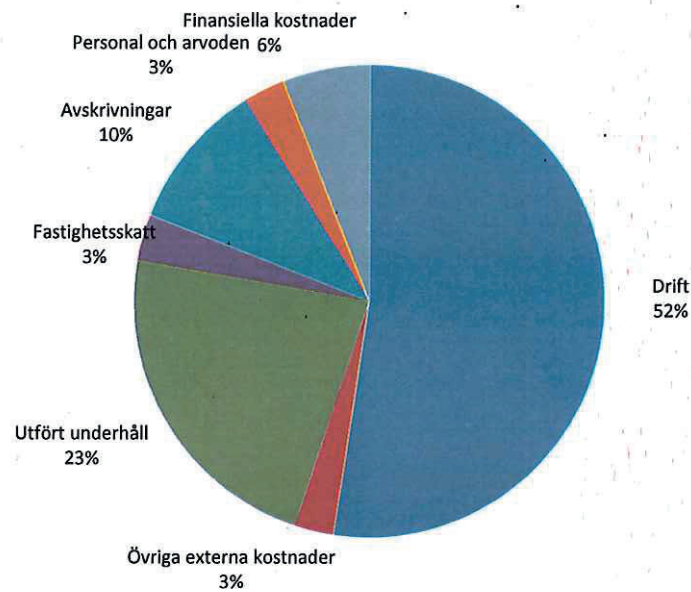
Stockholm den 11/5 2018


Niclas Wärenfeldt

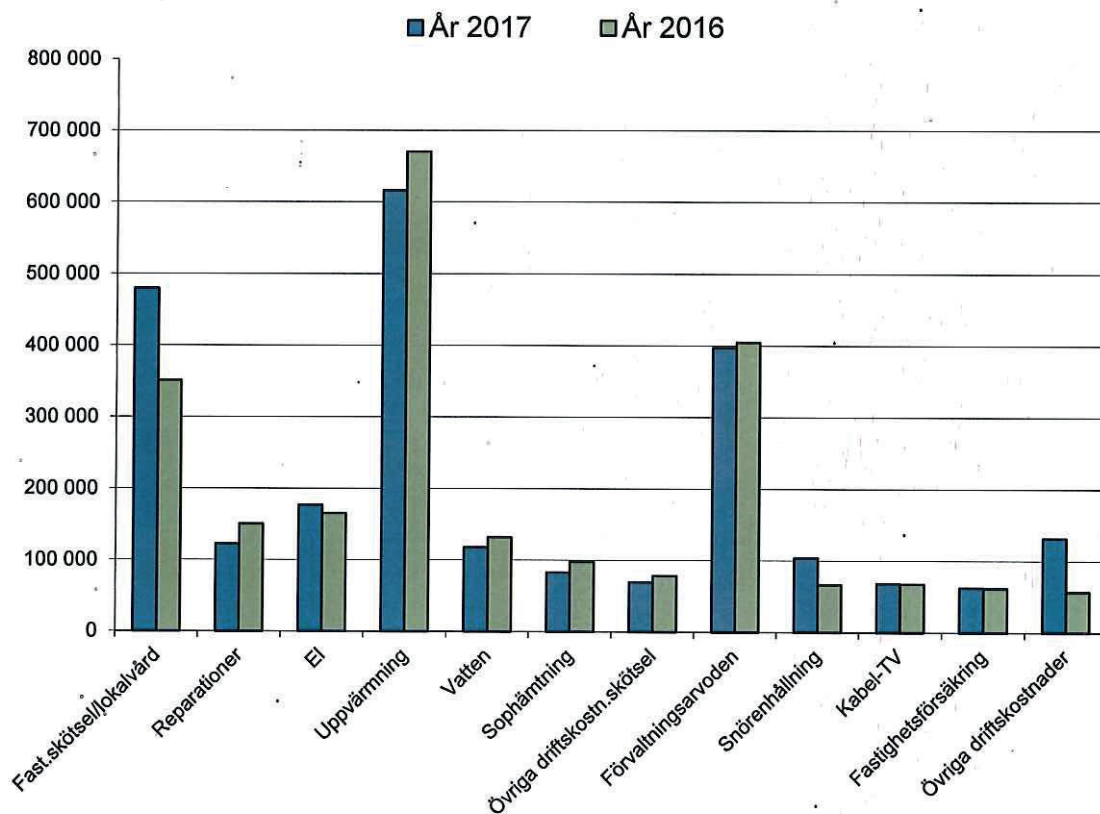
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar 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.

