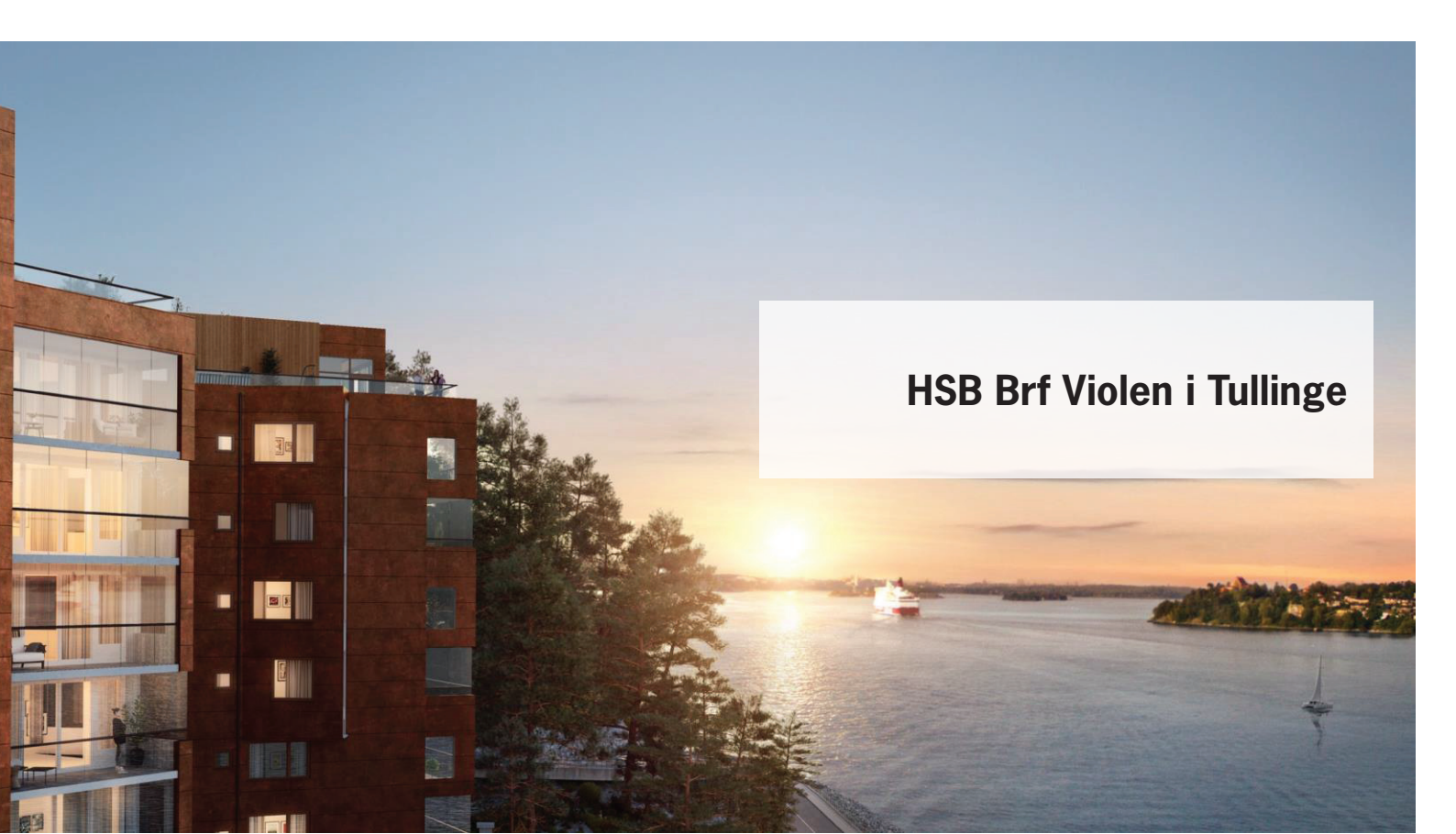




HSB Brf Violen i Tullinge



ÅRSREDOVISNING 2018



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.

SPARANDE PER KVM

Sparandet visar hur mycket likvida medel som föreningen fått över i den löpande driften, som ska täcka framtida underhåll och investeringar

RÄNTEKÄNSLIGHET

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

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
2018-01-01-2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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 2018-11-19.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Tullinge 19:383 mfl i Botkyrka kommun i 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 2018-05-24. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 99 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Extra föreningsstämma angående antagande av nya stadgar samt röstning angående gemensam el hölls 2018-04-05, vari 14 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att anta de nya stadgarna samt godkännande av gemensam el.

Styrelse

Rasmus Hansen	ordförande
Bengt Forsgren	vice ordförande
Harry Pietiläinen	sekreterare
Emelie Lundgren	ledamot
Claes-Göran Olsson	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsesuppleanter har varit Larry Valkama och Mickael Landell. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Harry Pietiläinen, Bengt Forsgren.
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 19 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 ordförande, samt Alexander Virta som suppleant.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Rasmus Hansen med Bengt Forsgren som suppleant

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Emelie Lundgren

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skotts av HSB Södertörn ek för..

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter framgår av resultaträkningens Not 5.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

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

- Stambyte
- Byte av entrépartier
- Byte av fönster och fönsterdörrar
- Isolering av garagetak
- Byte av dörrar i och till källare
- Målning av trapphus
- Målning av undersida på balkonger
- Installerat postboxar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

- Påbörjat installation av FTX-system
- Bytt belysningsarmaturer i trapphus och källare till LED

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2018-08-23. Vid besiktningen framkom:
Färgsläpp på röda fasaden på innegården (bakom handlaren)

Klotter på enstaka ställen

Färgsläpp plåtdörrar mot soprum

Mossa på mur vid källargång

Sänkor på körväg baksida 8A-C

Hål i asfalten vid stora parkeringen

Föreningen har en 5-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. Planerade åtgärder:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2019	Byte av radiatortermostater	140 tkr
2020	Asfaltering och målning av p-plats	529 tkr
	Lägga om tak	479 tkr
2022	Putsa om fasad	2 400 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 843 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna fr.o.m. 2019-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 28 620 368 kr. Under året har föreningen tagit upp ett nytt lån på 5 000 000 kr för att finansiera installation av FTX- systemet.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen anser att det inte finns några risker eller osäkerhetsfaktorer

Miljö-, energi- och klimatarbete

Byte till LED-belysning i trapphus samt källargångar

Påbörjad installation av värmeåtervinning av ventilation i form av FTX

Medlemsinformation

Under året har 5 (19) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 99 (98).

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning/m ² totalyta, kr	911	894	895	861	838
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 060	399	1 206	367	844
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	843	843	843	827	803
Sparande till uh/investeringar kr/m ²	342	341	361	337	250
Energikostnad, kr/m ² (el,värme,vatten)	163	161	171	151	167
Vatten/m ² totalyta, kr	21	21	23	13	23
Elektricitet/m ² totalyta, kr	31	31	29	34	30
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	110	109	118	139	114
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	42	49	55	82	111
Belåning /m ² totalyta, kr	5 056	4 261	4 326	3 503	3 552
Räntekänslighet * %	7	6	6	5	5
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	2 091	2 581	429	1 068	833
Soliditet, %	15,9%	16,9%	15,8%	13,9%	13,2%

***Skulder till kreditinstitut per 2018-12-31 multiplicerat med 1% delat med totala årsavgifter ger räntekänsligheten**

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	456 715	0	2 581 393	1 730 202	392 790	5 161 100
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			569 000	-569 000		
Ianspråktagande av yttre fond			-1 059 813	1 059 813		
Balanserad i ny räkning				392 790	-392 790	
Årets resultat					1 059 999	
Belopp vid årets slut	456 715	0	2 090 580	2 613 805	1 059 999	6 221 099

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	2 613 805
Årets resultat	1 059 999
Summa till stämmans förfogande	3 673 804

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-436 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	396 378
Balanseras i ny räkning	3 634 182

HSB:s Brf Violen i Tullinge

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 158 893	5 059 869
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-2 599 541	-2 441 423
Övriga externa kostnader	Not 4	-131 418	-124 924
Utfört underhåll		-396 378	-1 059 813
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-149 323	-147 585
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-110 130	-136 996
Avskrivningar		-473 838	-473 838
Summa rörelsekostnader		-3 860 628	-4 384 578
Rörelseresultat		1 298 265	675 291
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 856	1 115
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-240 122	-280 296
Summa finansiella poster		-238 266	-279 181
Resultat efter finansiella poster		1 059 999	396 110
Justering skatt		0	-3 320
Årets resultat		1 059 999	392 790

HSB:s Brf Violen i Tullinge**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 24 842 326 25 298 601

Maskiner och inventarier

Not 9 0 4 538

Installationer

Not 10 364 729 377 755

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 11 3 860 891 0

29 067 946 25 680 893

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 12 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

29 068 446 25 681 393

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

3 446 4 257

Avräkningskonto HSB Södertörn

8 222 763 2 979 806

Övriga fordringar

Not 13 102 884 17 004

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 302 154 272 742

8 631 247 3 273 809

Kortfristiga placeringar

Not 15 1 500 000 1 500 000

Summa omsättningstillgångar

10 131 247 4 773 809

Summa tillgångar**39 199 693 30 455 203**

HSB:s Brf Violen i Tullinge**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Bundet eget kapital

Insatser

456 715

456 715

Yttre underhållsfond

2 090 580

2 581 393

2 547 295

3 038 108

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 613 805

1 730 202

Årets resultat

1 059 999

392 790

3 673 804

2 122 992

Summa eget kapital

6 221 100

5 161 101

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

16 199 557

12 652 732

16 199 557

12 652 732

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

12 420 811

11 466 888

Leverantörsskulder

3 732 051

516 445

Aktuell skatteskuld

5 707

3 969

Fond för inre underhåll

6 979

7 363

Övriga skulder

Not 17

5 200

49 774

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

608 289

596 931

16 779 037

12 641 370

Summa skulder

32 978 594

25 294 102

Summa eget kapital och skulder**39 199 693****30 455 203**

HSB:s Brf Violen i Tullinge

Noter

Not 1

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

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.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 26-66 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,3 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker plan enligt 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

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig.

HSB:s Brf Violen i Tullinge

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 876 996	3 876 996
	Hyrer	1 203 918	1 136 508
	Övriga intäkter	123 664	109 852
	Bruttoomsättning	5 204 578	5 123 356
	Hysesbortfall	-45 685	-63 487
	Summa nettoomsättning:	5 158 893	5 059 869
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	387 671	479 808
	Reparationer	197 806	122 307
	El	176 773	176 887
	Uppvärmning	623 573	616 114
	Vatten	121 615	117 480
	Sophämtning	108 648	82 764
	Övriga driftskostnader skötsel	93 080	69 419
	Förvaltningsarvoden	391 417	397 138
	Snörenhållning	203 673	103 578
	Kabel-TV	68 405	68 359
	Bredband	14 040	13 515
	Fastighetsförsäkring	69 470	62 451
	Övriga driftskostnader	143 371	131 603
		2 599 541	2 441 423
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	0	10 151
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	76 177	51 364
	Extern revision	9 030	8 670
	Konsultkostnader	5 581	14 109
	Medlemsavgifter	40 630	40 630
		131 418	124 924
Not 5	Personalkostnader		
	<u>Förtroendevalda</u>		
	Styrelsearvode, fast ersättning	44 800	44 300
	Styrelsearvode, sammanträdesersättning	35 301	59 470
	Revisorsarvode	4 400	4 300
	Löner och andra ersättningar	2 200	2 250
	Sociala avgifter	23 429	26 676
	Summa förtroendevalda	110 130	136 996
	Summa personalkostnader	110 130	136 996
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	489	361
	Ränteintäkter skattekonto	0	2
	Övriga ränteintäkter	1 367	752
		1 856	1 115
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	240 114	280 112
	Räntekostnader kortfristiga skulder	8	184
		240 122	280 296

HSB:s Brf Violon i Tullinge

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärde byggnad	34 044 685	34 044 685
Anskaffningsvärde mark	181 247	181 247
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 225 932	34 225 932
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 927 331	-8 471 057
Årets avskrivningar	-456 274	-456 274
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 383 606	-8 927 331
Bokfört värde	24 842 326	25 298 601
Taxeringsvärden för: 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	28 863
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 863	28 863
Ingående avskrivningar	-24 326	-19 788
Årets avskrivningar	-4 538	-4 538
Utgående avskrivningar	-28 863	-24 326
Bokfört värde	0	4 538
Not 10 Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	390 781	0
Årets investeringar	0	390 781
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	390 781	390 781
Ingående avskrivningar	-13 026	0
Årets avskrivningar	-13 026	-13 026
Utgående avskrivningar	-26 052	-13 026
Bokfört värde	364 729	377 755
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående installation	3 860 891	0

HSB:s Brf Violon i Tullinge

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper					
Andel HSB Södertörn		500	500		
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		26 083	17 004		
Övriga fordringar, moms		76 801	0		
		102 884	17 004		
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Övriga förutbetalda kostnader		303 043	272 620		
Upplupna intäkter		363	122		
Periodiserade intäkter		-1 252	0		
		302 154	272 742		
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 15 Övriga kortfristiga placeringar					
Fastränteplaceringar HSB Södertörn		1 500 000	1 500 000		
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	56191	1,05%	2020-10-30	6 686 005	136 448
Stadshypotek	101316	0,70%	2019-06-30	6 217 636	125 608
Swedbank Hypotek A 2854834682		0,96%	2019-04-25	5 966 727	140 000
Swedbank Hypotek A 2951111638		0,84%	2020-12-22	9 750 000	100 000
				28 620 368	502 056
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					16 199 557
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					26 110 088
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev				29 452 000	25 200 000
Obelånade pantbrev				0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				29 452 000	25 200 000
Eventualförpliktelser				Inga	Inga
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				0	39 654
Övriga kortfristiga skulder				5 200	10 120
				5 200	49 774

HSB:s Brf Violen i Tullinge

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	11 909	37 853
Upplupen el	20 541	19 671
Upplupen värme	80 468	80 672
Upplupen sophämtning	2 548	1 847
Beräknat arvode för revision	8 800	8 670
Förutbetalda hyror och avgifter	384 683	426 632
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	99 339	21 585
	608 289	596 931

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

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga händelser att rapportera

Huddinge, den 16/4-19


Bengt Forsgren


Claes-Göran Olsson


Emelie Lundgren


Harry Pietiläinen


Rasmus Hansen

Vår revisionsberättelse har 2019-04-16 avgivits beträffande denna årsredovisning.


Av stämman vald revisor


Daniel Yousif
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Violen i Tullinge för år 2018.

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 2018 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 Violen i Tullinge för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16/ 2019



Daniel Yousif
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

