



HSB Brf Violen i Tullinge



ÅRSREDOVISNING 2019



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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Violen i Tullinge

Org.nr.712800-0630

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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. I föreningens fastighetsförsäkring ingår inte bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

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 1977.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-22. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 99 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Rasmus Hansen	ordförande
Bengt Forsgren	vice ordförande
Emelie Lundgren	sekreterare
Viktor Swiercz	ledamot
Claes Göran Olsson	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsesuppleanter har varit Mikael Landell och Petra Lindblad. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Rasmus Hansen och Emelie Lundgren.
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Harry Pietiläinen.

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 resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

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.
- Installerat postboxar.
- Bytt belysningsarmaturer i trapphus och källare till Led.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

- Avslutat installation av FTX-system.
- Påbörjat byte av radiatorventiler och termostater i alla lägenheter och lokaler.
- Bytt ventilation på taket ovanför pizzerian.
- Byggt cykelgarage på innergården.

n.v

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-05-14. Vid besiktningen framkom att:

Sprickor och putssläpp på några ställen i fasaden.
Färgsläpp på ett par garage och källardörr.
Trasig asfalt på innergård och parkering.
Behov att byta ut avbärarplank på parkering.

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

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 3517 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2020	Omasfaltering parkering, innergård och framsida alt, endast målning av parkering.	638 tkr
2021	Lägga om tak	479 tkr
2022	Putsa om fasad	2400 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 843 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2020-01-01.

Styrelsen anser att höjningen är rimlig.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 28 214 423 kr. Under året har föreningen amorterat 405 936 kr. Styrelsen anser att belåningen och amorteringen är normal och vi har låga räntor.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen anser att det inte finns några risker och osäkerhetsfaktorer.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Föreningens medlemmar har möjlighet till käll- och matavfallssortering.

LED-belysning i trapphus, källare och tvättstuga.

Värmeåtervinnande ventilation i form av FTX.

Medlemsinformation

Under året har 6st (5st) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 99st (99st).

NY

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	897	911	894	895	861
Resultat efter finansiella poster, tkr	316	1 066	399	1 206	368
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	843	843	843	843	827
Sparande till uh/inv kr/m ²	281	342	341	361	337
Energikostnad, kr/m ² (el,värme,vatten)	172	163	161	171	151
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	47	42	49	55	66
Belåning /m ² totalyta, kr	4 984	5 056	4 261	4 326	3 503
Räntekänslighet %	7	7	6	6	5
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	2 130	2 091	2 581	429	1 068
Soliditet, % (Eget kap/total oms)	18,2%	15,9%	16,9%	15,8%	13,9%

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. Avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	456 715	0	2 090 580	2 613 805	1 059 999	6 221 100
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond 2018			436 000	-436 000		
Anspråktagande av yttre fond 2018			-396 378	396 378		
Balanserad i ny räkning				1 059 999	-1 059 999	
Årets resultat					316 480	
Belopp vid årets slut	456 715	0	2 130 202	3 634 182	316 480	6 537 580

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	3 634 182
Årets resultat	316 480
Summa till stämmans förfogande	3 950 662

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-117 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	604 177
Balanseras i ny räkning	4 437 839

RESULTATRÄKNING

 2019-01-01
2019-12-31

 2018-01-01
2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2 5 078 223 5 158 893

Summa rörelseintäkter
5 078 223 5 158 893
Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3 -2 953 223 -2 785 278

Övriga externa kostnader

Not 4 -145 384 -91 254

Underhåll enligt plan

Not 5 -604 177 -396 378

Personalkostnader och arvoden

Not 6 -126 744 -113 880

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7 -669 234 -473 838

Summa rörelsekostnader
-4 498 761 -3 860 628
Rörelseresultat
579 461 1 298 265
Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

2 503 1 856

Räntekostnader och liknande resultatposter

-265 485 -240 122

Summa finansiella poster
-262 982 -238 266
Årets resultat
316 480 1 059 999

17/8

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

Byggnader och mark	Not 8	31 889 366	24 842 326
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	3 860 891
Inventarier och installationer	Not 10	97 000	364 729
Summa materiella anläggningstillgångar		31 986 366	29 067 946

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar
31 986 866 29 068 446
Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		3 440	3 446
Avräkningskonto HSB		3 143 434	8 222 763
Övriga kortfristiga fordringar		137 756	102 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	277 618	302 154
Summa kortfristiga fordringar		3 562 248	8 631 247

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	400 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		400 000	1 500 000

Summa omsättningstillgångar
3 962 248 10 131 247
Summa tillgångar
35 949 114 39 199 693
dy

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	456 715	456 715
Fond för yttre underhåll	2 130 202	2 090 580
Summa bundet eget kapital	2 586 917	2 547 295

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 634 182	2 613 805
Årets resultat	316 480	1 059 999
Summa fritt eget kapital	3 950 662	3 673 804

Summa eget kapital

6 537 580	6 221 100
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	11 774 866	16 199 557
Summa långfristiga skulder		11 774 866	16 199 557

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	16 439 557	12 420 811
Medlemmarnas inre fond	Not 15	5 079	6 979
Leverantörsskulder		507 040	3 732 051
Aktuell skatteskuld	Not 16	43 027	5 707
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	11 454	5 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	630 512	608 289
Summa kortfristiga skulder		17 636 668	16 779 036

Summa skulder

29 411 534	32 978 593
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

35 949 114	39 199 693
-------------------	-------------------

np

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara i genomsnitt 63 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

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

Uppställningsformen av resultaträkningen har justerats sedan föregående år.

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

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.

2020

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 876 996	3 876 996
	Hysesintäkt lokaler	690 924	735 587
	Hysesintäkt garage och bilplatser	392 512	390 882
	Hysesintäkt övrigt	23 640	31 764
	Hysesrabatter	-6 000	-6 000
	Övriga intäkter i verksamheten	86 998	121 514
	Intäkt andrahandsupplåtelse	379	3 790
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 850	1 284
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 924	3 076
		5 078 223	5 158 893
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-263 067	-197 806
	Sotning	-9 001	0
	El	-251 631	-176 773
	Uppvärmning	-586 038	-623 573
	Vatten	-133 460	-121 615
	Renhållning	-111 745	-110 673
	TV, bredband, iptelefoni	-84 881	-82 445
	Serviceavtal	-76 587	-85 496
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-693 723	-598 928
	Förvaltningskostnader	-471 820	-391 417
	Försäkringar	-45 295	-69 470
	Fastighetsskatt	-186 643	-149 323
	Övriga driftskostnader	-39 331	-177 760
		-2 953 223	-2 785 278
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 448	-9 030
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 154	0
	Kontorsutrustning och -material	-661	-11 610
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 419	-3 404
	Konsulter	-31 525	-5 581
	Förbrukningsinventarier	-39 891	-5 536
	Medlemsavgifter HSB	-40 630	-40 630
	Stämma och styrelse	-8 656	-15 463
		-145 384	-91 254
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-449 233	-396 378
	Underhåll mark och utemiljö	-91 545	0
	Underhåll övrigt	-63 399	0
		-604 177	-396 378
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-90 408	-80 101
	Övriga arvoden	-2 200	-2 200
	Revisionsarvode	-4 400	-4 400
	Sociala avgifter	-24 536	-23 429
	Utbildning	-5 200	-3 750
		-126 744	-113 880
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-663 171	-456 274
	Installationer	0	-13 026
	Inventarier	-6 063	-4 538
		-669 234	-473 838

20

Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 044 685	34 044 685
Omklassificering	298 394	0
Årets investering byggnader	7 448 545	0
Ingående anskaffningsvärde mark	181 247	181 247
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 972 871	34 225 932

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 383 606	-8 927 332
Årets omklassificering	-36 728	0
Årets avskrivningar byggnader	-663 171	-456 274
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 083 505	-9 383 606

Utgående bokfört värde

31 889 366	24 842 326
------------	------------

Bokförda värden byggnader

31 708 119	24 661 079
------------	------------

Bokförda värden mark

181 247	181 247
---------	---------

Fastighetsbeteckning: Tullinge 19:283, Tullinge 19:284, Tullinge 19:356

Taxeringsvärde	Värdeår 1977	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		39 000 000	14 800 000	53 800 000	42 400 000
Lokaler		6 000 000	1 786 000	7 786 000	4 370 000
		45 000 000	16 586 000	61 586 000	46 770 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	3 860 891	0
Årets Investering	0	3 860 891
Omklassificering till Byggnader & Mark	-3 860 891	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	3 860 891

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	419 644	419 644
Årets omklassificeringar	-298 394	0
Utgående anskaffningsvärden	121 250	419 644
Ingående avskrivningar	-54 916	-37 352
Årets omklassificeringar	36 728	0
Årets avskrivningar	-6 063	-17 564
Utgående avskrivningar	-24 250	-54 916

Utgående bokfört värde

97 000	364 728
--------	---------

vxp

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	103	363
Periodiserade intäkter	0	-1 252
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	277 515	303 043
	277 618	302 154

Not 13 Kortfristiga placeringar				
	Räntesats	Konv.datum		
HSB Placering	0,25%	2020-02-24	400 000	1 500 000
			400 000	1 500 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,05%	2020-10-30	6 549 557	136 448
Swedbank Hypotek AB		0,93%	2022-04-25	12 014 866	240 000
Swedbank Hypotek AB		0,84%	2020-12-22	9 650 000	100 000
				28 214 423	476 448
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					11 774 866
Kortfristig del					16 439 557
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					25 832 183
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning				29 452 000	29 452 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				29 452 000	29 452 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	6 979	0
Uttag	-1 900	6 979
	5 079	6 979

Not 16 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	43 027	5 707
	43 027	5 707

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	11 454	5 200
	11 454	5 200

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	111 590	103 558
Upplupna räntekostnader	25 770	11 909
Upplupen revision	9 123	8 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	455 978	384 683
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 051	99 339
	630 512	608 289

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga händelser att notera

21 / 04 2020


Bengt Forsgren


Claes-Göran Olsson


Emelie Lundgren


Rasmus Hansen


Viktor Swiercz

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-22


Daniel Jansson

Revisor vald av föreningsstämman


Daniel Yousif

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Violon i Tullinge 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor 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. Risker 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

np

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 i Tullinge 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. 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 22 / 4 2020

Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Ola Janson
Av föreningen vald revisor

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 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.

