



**HSB Brf Violen
i Tullinge**



ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



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
2020-01-01-2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 2020-05-20. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 100 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Viktor Swiercz	ordförande
Bengt Forsgren	vice ordförande
Petra Lindblad	sekreterare
Mikael Landell	ledamot
Vipool Patel	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsesuppleanter har varit Mustafa Al-Abaychi och Caroline Aichberger. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bengt Forsgren och Mikael Landell.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Ola Janson, vald vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Harry Pietiläinen och Emelie Lundgren.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Viktor Swiercz med Bengt Forsgren som suppleant.

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har varit vakant.

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.
- 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.

130

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Avslutat bytet av radiatorventiler och termostater i alla lägenheter och lokaler.

Avslutat installationen av gemensam el.

Påbörjat byte av värmesystem i uthyrda lokaler.

Påbörjat spolning av stammar samt felsökning.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning sköts fram pga pandemi.

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

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

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2021- 2022	Omasfaltering parkering, innergård och framsida alt, endast målning av parkering.	2408 tkr
2022	Lägga om tak	479 tkr
2024	Putsa om fasad	2400 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 860 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov av avgifterna.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 737 975 kr. Under året har föreningen amorterat 476 448 kr.

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 12 st (6st) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 100 st (99st).

✓

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	895	897	911	894	895
Resultat efter finansiella poster, tkr	-18	316	1 066	399	1 206
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	860	843	843	843	843
Sparande till uh/inv kr/m ²	204	281	342	341	361
Energikostnad, kr/m ²	181	172	163	161	171
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	45	47	42	49	55
Belåning /m ² totalyta, kr	4900	4 984	5 056	4 261	4 326
Räntekänslighet %	7	7	7	6	6
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	1557	2 130	2 091	2 581	429
Soliditet, % (Eget kap/total oms)	18,3%	18,2%	15,9%	16,9%	15,8%

Förändring i eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	456 715	2 130 202	3 634 182	316 480	6 537 579
Resultatdisposition 2019					
Reservering till yttre fond 2019		117 000	-117 000		
lanspråktagande av yttre fond 2019		-604 177	604 177		
Årets resultat balanserad i ny räkning			316 480	-316 480	
Resultatdisposition 2020					
Reservering till yttre fond 2020*		405 000	-405 000		
lanspråktagande av yttre fond 2020*		-491 163	491 163		
Årets resultat 2020				-17 719	
Belopp vid årets slut	456 715	1 556 862	4 524 002	-17 719	6 519 860

*Bokfört 2020-12-31 då styrelsen enligt gällande stadgar beslutar om fond för yttre underhåll

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	4 524 002
Årets resultat	-17 719
Summa	4 506 283

Styrelsen föreslår följande

Balanseras i ny räkning	4 506 283
-------------------------	-----------

1/2

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 067 753	5 078 223
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78 169	0
Summa rörelseintäkter		5 145 922	5 078 223
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 471 582	-2 953 223
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 159	-145 384
Underhåll enligt plan	Not 6	-491 163	-604 177
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-113 508	-126 744
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-680 664	-669 234
Summa rörelsekostnader		-4 911 076	-4 498 761
Rörelseresultat		234 846	579 461
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 629	2 503
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254 194	-265 485
Summa finansiella poster		-252 565	-262 982
Resultat efter finansiella poster		-17 719	316 479
Årets resultat		-17 719	316 480

130

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9, Not 15	31 315 291	31 889 366
Pågående nyanläggningar	Not 10	352 705	0
Inventarier och installationer	Not 11	101 070	97 000
Summa materiella anläggningstillgångar		31 769 066	31 986 366

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

31 769 566	31 986 866
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		574	3 440
Avräkningskonto HSB		3 466 588	3 143 434
Övriga kortfristiga fordringar		82 370	137 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	267 334	277 618
Summa kortfristiga fordringar		3 816 866	3 562 248

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	400 000
Summa kortfristiga placeringar		0	400 000

Summa omsättningstillgångar

3 816 866	3 962 248
------------------	------------------

Summa tillgångar

35 586 432	35 949 114
-------------------	-------------------

vjo

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	456 715	456 715
Fond för yttre underhåll	1 556 862	2 130 202
Summa bundet eget kapital	2 013 577	2 586 917

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 524 002	3 634 182
Årets resultat	-17 719	316 480
Summa fritt eget kapital	4 506 283	3 950 663

Summa eget kapital

6 519 860	6 537 580
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	27 217 975	11 774 866
Summa långfristiga skulder		27 217 975	11 774 866

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	520 000	16 439 557
Medlemmarnas inre fond	Not 16	5 079	5 079
Leverantörsskulder		548 975	507 040
Aktuell skatteskuld	Not 17	77 007	43 027
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	33 662	11 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	663 875	630 512
Summa kortfristiga skulder		1 848 597	17 636 668

Summa skulder

29 066 572	29 411 534
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

35 586 432	35 949 114
-------------------	-------------------

7/20



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 62 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

Avskrivning 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 styrelsen.

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 21,4 %.

Övrigt

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

70

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 954 708	3 876 996
	Hysesintäkt lokaler	701 656	690 924
	Hysesintäkt garage och bilplatser	363 425	392 512
	Hysesintäkt övrigt	24 012	23 640
	Hysesrabatter	-118 458	-6 000
	Övriga intäkter i verksamheten	113 577	86 998
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 038	379
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	21 949	10 850
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	5 846	1 924
		5 067 753	5 078 223
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Försäkringsersättning	78 169	0
		78 169	0
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-935 643	-263 067
	Sotning	-9 598	-9 001
	El	-284 390	-251 631
	Uppvärmning	-590 144	-586 038
	Vatten	-148 725	-133 460
	Renhållning	-115 575	-111 745
	TV, bredband, iptelefoni	-84 621	-84 881
	Obligatoriska besiktningar	-6 242	0
	Serviceavtal	-99 238	-76 587
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	-452 633	-693 723
	Förvaltningskostnader	-439 137	-471 820
	Försäkringar	-46 950	-45 295
	Fastighetsskatt	-190 751	-186 643
	Övriga driftskostnader	-67 933	-39 331
		-3 471 582	-2 953 223
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-9 300	-9 448
	Kostnader överlåtelse och panter	-21 088	-11 154
	Föreningsverksamhet	-9 519	0
	Kontorsutrustning och -material	0	-661
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 453	-3 419
	Konsulter	-61 841	-31 525
	Förbrukningsinventarier	-2 391	-39 891
	Medlemsavgifter HSB	-40 630	-40 630
	Stämma och styrelse	-5 938	-8 656
		-154 159	-145 384
Not 6 Underhåll enligt plan			
	Underhåll tvättstuga	-76 549	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-26 744	0
	Underhåll installationer	-190 410	-449 233
	Underhåll huskropp utvändigt	-16 005	0
	Underhåll tak	-161 869	0
	Underhåll mark och utemiljö	-19 586	-91 545
	Underhåll övrigt	0	-63 399
		-491 163	-604 177

Not 7 Personalkostnader

Arvode till styrelsen	-86 617	-90 408
Övriga arvoden	0	-2 200
Revisionsarvode	-4 650	-4 400
Sociala avgifter	-22 241	-24 536
Utbildning	0	-5 200
	<u>-113 508</u>	<u>-126 744</u>

Not 8 Avskrivningar

Byggnader	-669 535	-663 171
Inventarier	-11 129	-6 063
	<u>-680 664</u>	<u>-669 234</u>

1/10

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 791 624	34 044 685
Omklassificering	0	298 394
Årets investering byggnader	95 460	7 448 545
Ingående anskaffningsvärde mark	181 247	181 247
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 068 331	41 972 871

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 083 505	-9 383 606
Årets omklassificering	0	-36 728
Årets avskrivningar byggnader	-669 535	-663 171
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 753 040	-10 083 505

Utgående bokfört värde

31 315 291 31 889 366

Bokförda värden byggnader	31 134 044	31 708 119
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	53 800 000
Lokaler		6 000 000	1 786 000	7 786 000	7 786 000
		45 000 000	16 586 000	61 586 000	61 586 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	3 860 891
Årets Investering	352 705	0
Omklassificering till Byggnader & Mark	0	-3 860 891
Utgående värde pågående nyanläggningar	352 705	0

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	121 250	419 644
Årets omklassificeringar	0	-298 394
Årets investeringar	15 199	0
Utgående anskaffningsvärden	136 449	121 250

Ingående avskrivningar	-24 250	-54 916
Årets omklassificeringar	0	36 728
Årets avskrivningar	-11 129	-6 063
Utgående avskrivningar	-35 379	-24 250

Utgående bokfört värde

101 070 97 000

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav				
Medlemsandel HSB			500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Upplupna ränteintäkter			0	103
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			267 334	277 515
			<u>267 334</u>	<u>277 618</u>

Not 14 Kortfristiga placeringar				
HSB Placering	Avslutad under 2020		0	400 000
			<u>0</u>	<u>400 000</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	0,57%	2023-12-21	9 550 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	0,93%	2022-04-25	11 774 866	240 000
Swedbank Hypotek AB	0,56%	2023-10-25	6 413 109	180 000
			<u>27 737 975</u>	<u>520 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				27 217 975
Kortfristig del				520 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 080 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				25 137 975
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	<u>29 452 000</u>	<u>29 452 000</u>

Not 16 Medlemmarnas inre fond				
Ingående värde			5 079	6 979
Uttag			0	-1 900
			<u>5 079</u>	<u>5 079</u>

Not 17 Aktuell skatteskuld				
Årets beräknade skatteskuld			77 007	43 027
			<u>77 007</u>	<u>43 027</u>

Not 18 Övriga kortfristiga skulder				
Mervärdeskatt			17 406	0
Övriga kortfristiga skulder			16 256	11 454
			<u>33 662</u>	<u>11 454</u>

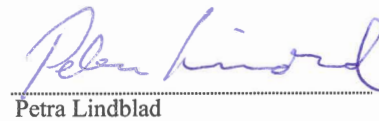
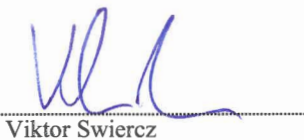
130

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	160 070	111 590
Upplupna räntekostnader	25 819	25 770
Upplupen revision	9 300	9 123
Förutbetalda årsavgifter och hyror	442 486	455 978
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 200	28 051
	663 875	630 512

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser att notera

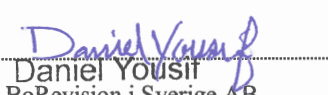
8/6 2021


Bengt Forsgren
Mikael Landell
Petra Lindblad
Viktor Swiercz
Vipool Chandrak Patel

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- 8 - 6



Revisor vald av föreningsstämman


Daniel YousifBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 räkenskapsåret 2020.

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 2020 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. Revisoremas 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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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 räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed 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 trygghetssätt.

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

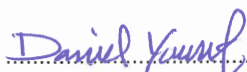
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Tullinge den 8 / 6 2021


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.

TOMTRÄTT

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

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.

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.

