



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Violen nr 14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-04-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Susanne Moberg	Ordförande	
Sofia Karlsson	Ledamot	
Johan Kavla	Ledamot	
Boris Dundjerovic	Ledamot	Avflyttad/avgått hösten -20
Adela Sobczynska	Ledamot	
Joakim Erik Liljeberg	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Eva Stein	Ordinarie Extern	Allegretto revision
-----------	------------------	---------------------

Valberedning

Ian Davies

Stämmor

Ordinarie årsstämma 2020-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Violen 16	1984	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

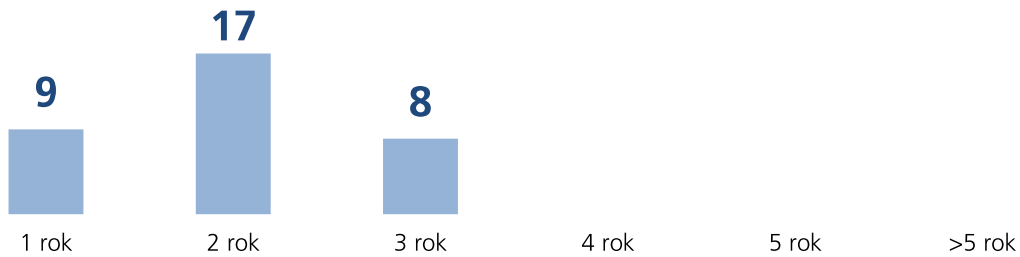
Fastigheten bebyggdes 1983 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 079 m², varav 2 079 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Kommentar

Källarlokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av flertalet komponenter i undercentralen till fjärrvärmens	2020
Ny uteplats i trädgården	2020
Byte av fönster	2014
Byte av tak	2014

Planerat underhåll	År
Byte av pumpar till fjärrvärmens	2021
OVK och kanalrensning	2021
Slamsugning av dagvattenbrunnar på gården	2021
Upprustning trädgården	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

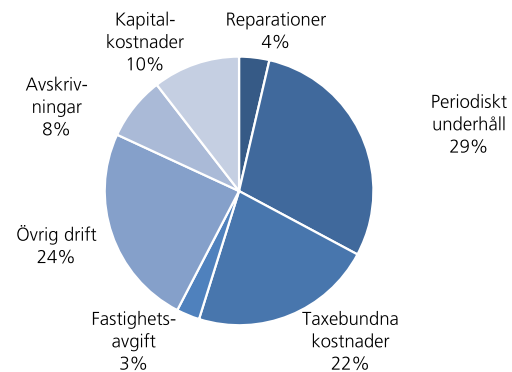
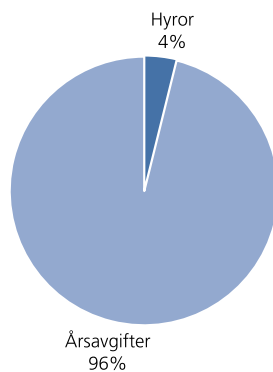
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Trappstädning	Städhuset
Internetleverantör	Stockholms stadsnät
Internet Uppkopplingstyp	FiberLAN
Hiss	Hiss-craft

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 085 636	1 803 968
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 479 452	1 480 792
Finansiella intäkter	371	295
Minskning kortfristiga fordringar	2 830	0
Ökning av kortfristiga skulder	245 318	0
	1 727 972	1 481 087
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 410 475	863 507
Finansiella kostnader	179 993	164 767
Ökning av kortfristiga fordringar	0	28 212
Minskning av långfristiga skulder	134 208	134 208
Minskning av kortfristiga skulder	0	8 725
	1 724 676	1 199 419
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 088 932	2 085 636
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 296	281 668

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen fick ett föreläggande från MSB att besiktiga skyddsrummet. Besiktningen resulterade i att en rad åtgärder utfördes under våren -20. Skyddsrummet fick efter ombesiktning godkänt under hösten.

Grinden vid infarten har under en tid krånglat och skapat olägenhet. I september -20 utfördes en större reparation där grinden monterades separat från byggnaden. En del mindre reparationer har även behövts därefter för att uppnå full funktion igen.

Skiss på tänkt gårdsupprustning visades på årsstämman och en ny uteplats med utgångspunkt i den iordningställdes under hösten.

I slutet av året byttes i princip hela fjärrvärmecentralen ut. I samband med det kontrollerades och luftades alla radiatorer. Flera brister och felaktiga installationer upptäcktes, dessa kommer behöva åtgärdas framöver.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st

Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	684	684	684	684
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 344	6 409	6 473	6 538
Elkostnad/m ² totalyta	49	55	53	44
Värmekostnad/m ² totalyta	81	85	87	84
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	18	25	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	87	79	84	83
Soliditet (%)	6	7	5	4
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-241	322	193	299
Nettoomsättning (tkr)	1 479	1 480	1 479	1 480

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 079 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 100 000	0	0	2 100 000
Upplåtelseavgifter	145 083	0	0	145 083
Fond för yttre underhåll	500 492	138 600	0	361 892
S:a bundet eget kapital	2 745 575	138 600	0	2 606 975
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 685 152	-138 600	322 012	-1 868 564
Årets resultat	-241 446	-241 446	-322 012	322 012
S:a ansamlad förlust	-1 926 598	-380 046	0	-1 546 552
S:a eget kapital	818 977	-241 446	0	1 060 423

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-241 446
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 546 552
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-138 600
summa balanserat resultat	-1 926 598

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 926 598
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 479 452	1 479 852
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	940
Summa rörelseintäkter		1 479 452	1 480 792
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 185 063	-647 335
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 306	-156 564
Personalkostnader	Not 6	-61 106	-59 608
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-130 801	-130 801
Summa rörelsekostnader		-1 541 276	-994 308
RÖRELSERESULTAT		-61 823	486 484
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		371	295
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 993	-164 767
Summa finansiella poster		-179 622	-164 472
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-241 446	322 012
ÅRETS RESULTAT		-241 446	322 012

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	12 390 469	12 503 961
Maskiner	Not 9	25 544	42 854
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 416 014	12 546 815
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 416 014	12 546 815
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7	2 643
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 109 974	2 110 683
Summa kortfristiga fordringar		2 109 981	2 113 326
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		10 495	6 684
Summa kassa och bank		10 495	6 684
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 120 476	2 120 010
SUMMA TILLGÅNGAR		14 536 489	14 666 825

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 245 083	2 245 083
Fond för yttre underhåll	Not 12	500 492	361 892
Summa bundet eget kapital		2 745 575	2 606 975
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 685 152	-1 868 564
Årets resultat		-241 446	322 012
Summa fritt eget kapital		-1 926 598	-1 546 552
SUMMA EGET KAPITAL		818 977	1 060 423
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 055 593	13 189 801
Summa långfristiga skulder		13 055 593	13 189 801
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	134 208	134 208
Leverantörsskulder		348 609	92 219
Skatteskulder		2 749	1 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	176 353	188 434
Summa kortfristiga skulder		661 919	416 601
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 536 489	14 666 825

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Larm	15 år	15 år
Maskiner	10 år	10 år
Inventarier	Fullt avskrivna	Fullt avskrivna
Fastighetsförbättringar	60 år	60 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 421 901	1 421 901
Hyror parkering	29 100	28 800
Hyror garage	28 400	29 100
Öresutjämning	51	51
	1 479 452	1 479 852

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	0	940
	0	940

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	39 660	38 820
	Hissbesiktning	3 559	0
	Myndighetstillsyn	18 000	0
	Gemensamma utrymmen	2 794	6 218
	Gård	921	1 564
	Serviceavtal	9 750	9 750
	Förbrukningsmateriel	13 371	9 508
	Teleport/hissanläggning	11 178	0
	Störningsjour och larm	11 058	21 348
	Fordon	150	259
		110 441	87 467
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	17 395
	Tvättstuga	1 974	5 772
	Sophantering/återvinning	0	16 893
	Lås	855	2 478
	VVS	28 491	11 068
	Elinstallationer	21 091	0
	Hiss	4 972	6 605
	Mark/gård/utemiljö	2 489	0
	Garage/parkering	1 505	0
		61 377	60 211
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	80 131	0
	Värmeanläggning	240 800	0
	Mark/gård/utemiljö	183 080	0
		504 011	0
	Taxebundna kostnader		
	El	101 166	114 641
	Värme	167 458	176 290
	Vatten	54 337	37 527
	Sophämtning/renhållning	51 202	42 187
	Grovsopor	3 548	0
		377 711	370 645
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 374	27 691
	Kabel-TV	6 011	5 952
	Bredband	48 552	48 552
		82 937	82 195
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	48 586	46 818
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 185 063	647 335

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 532	2 144
	Tele- och datakommunikation	6 009	4 936
	Juridiska åtgärder	0	1 113
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	12 500
	Föreningskostnader	4 518	10 522
	Fritids- och trivselkostnader	1 601	2 124
	Studieverksamhet	438	0
	Förvaltningsarvode	82 912	81 652
	Administration	3 965	3 418
	Korttidsinventarier	4 295	1 500
	Konsultarvode	12 838	31 625
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 140	5 030
	Övriga driftskostnader	28 558	0
		164 306	156 564
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 500	47 000
	Sociala kostnader	14 606	12 608
		61 106	59 608
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	101 500	101 500
	Förbättringar	11 992	11 992
	Maskiner	17 309	17 309
		130 801	130 801

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 994 146	15 994 146
	Utgående anskaffningsvärde	15 994 146	15 994 146
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 490 185	-3 376 693
	Årets avskrivningar enligt plan	-113 492	-113 492
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 603 677	-3 490 185
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 390 469	12 503 961
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 600 000	3 600 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 000 000	23 000 000
	Taxeringsvärde mark	23 200 000	23 200 000
		46 200 000	46 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 200 000	46 200 000
		46 200 000	46 200 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	166 047	166 047
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	166 047	166 047
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-123 193	-105 884
	Årets avskrivningar enligt plan	-17 309	-17 309
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-140 502	-123 193
	Redovisat restvärde vid årets slut	25 545	42 854
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 203	61 203
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	61 203	61 203
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-61 203	-61 203
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-61 203	-61 203
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	31 537	31 731
	Klientmedel hos SBC	2 078 437	2 078 952
		2 109 974	2 110 683

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	361 892	223 292
	Reservering enligt stadgar	138 600	138 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	500 492	361 892

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,846 %	2 000 000	2 000 000	3 mån rörlig
	Swedbank	0,991 %	165 607	299 815	3 mån rörlig
	Swedbank	0,846 %	3 996 700	3 996 700	3 mån rörlig
	Swedbank	0,846 %	4 527 494	4 527 494	3 mån rörlig
	Swedbank	0,850 %	2 500 000	2 500 000	3 mån rörlig
	Summa skulder till kreditinstitut		13 189 801	13 324 009	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-134 208	-134 208	
			13 055 593	13 189 801	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 518 761 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 544 000	14 544 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	46 500	46 500
	Sociala avgifter	15 000	15 000
	Ränta	2 982	5 001
	Avgifter och hyror	111 871	121 933
		176 353	188 434

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 23 / 3 2021



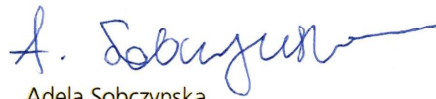
Susanne Moberg
Ordförande



Sofia Karlsson
Ledamot



Johan Kavla
Ledamot



Adela Sobczynska
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 2021



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Violen Nr 14
Org.nr 716418-0825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Violen Nr 14 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Violen Nr 14 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16 april 2021



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 421 000	1 421 901	1 422 000
Hyror parkering	25 000	29 100	29 000
Hyror garage	24 000	28 400	29 000
Öresutjämning	0	51	0
	1 470 000	1 479 452	1 480 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-7 000	0	-15 000
Städning entreprenad	-41 000	-39 660	-40 000
Hissbesiktning	0	-3 559	-10 000
Myndighetstillsyn	0	-18 000	0
Bevakning	0	0	-21 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	-2 794	0
Sopphantering	-2 000	0	0
Gård	-3 000	-921	-5 000
Serviceavtal	-11 000	-9 750	0
Förbrukningsmateriel	-15 000	-13 371	-4 000
Teleport/hissanläggning	0	-11 178	0
Störningsjour och larm	-9 000	-11 058	0
Fordon	0	-150	0
	-91 000	-110 441	-95 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-80 000	0	-80 000
Tvättstuga	0	-1 974	0
Lås	0	-855	0
VVS	0	-28 491	0
Elinstallationer	0	-21 091	0
Hiss	0	-4 972	0
Mark/gård/utemiljö	0	-2 489	0
Garage/parkering	0	-1 505	0
	-80 000	-61 377	-80 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-120 000
Gemensamma utrymmen	0	-80 131	0
Värmeanläggning	0	-240 800	-300 000
Mark/gård/utemiljö	0	-183 080	0
	0	-504 011	-420 000
Taxebundna kostnader			
El	-120 000	-101 166	-100 000
Värme	-184 000	-167 458	-185 000
Vatten	-38 000	-54 337	-53 000
Sophämtning/renhållning	-44 000	-51 202	-40 000
Grovsopor	0	-3 548	-5 000
	-386 000	-377 711	-383 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-29 000	-28 374	-30 000
Kabel-TV	-7 000	-6 011	-7 000
Bredband	-51 000	-48 552	-49 000
	-87 000	-82 937	-86 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-47 000	-48 586	-48 500
	-47 000	-48 586	-48 500

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-1 532	-2 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-6 009	-6 500
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-12 500	-15 000
Föreningskostnader	-11 000	-4 518	-9 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-1 601	-4 000
Studieverksamhet	0	-438	0
Förvaltningsarvode	-86 000	-82 912	-84 000
Administration	-4 000	-3 965	-4 000
Korttidsinventarier	0	-4 295	0
Konsultarvode	0	-12 838	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 140	-5 000
Övriga driftskostnader	0	-28 558	0
	-133 000	-164 306	-130 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-47 000	-46 500	-46 000
Arbetsgivaravgifter	-13 000	-14 606	-17 000
	-60 000	-61 106	-63 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-102 000	-101 500	-102 000
Förbättringar	-12 000	-11 992	-12 000
Maskiner	-18 000	-17 309	-17 000
	-132 000	-130 801	-131 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 016 000	-1 541 276	-1 437 000
RÖRELSERESULTAT	454 000	-61 823	43 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	371	0
Låneräntor	-200 000	-179 638	-200 000
Räntekostnader skattekonto	0	-194	0
Övriga räntekostnader	0	-161	0
	-200 000	-179 622	-200 000
RESULTAT	254 000	-241 446	-157 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se