

Årsredovisning för

# **HSB Brf Violen 3 i Upplands Väsby**

716421-8187

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Violen 3 i Upplands Väsby, 716421-8187, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Vilunda 26:1 i Upplands Väsby kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1992. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 8 024 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 58 268 tkr, varav byggnadsvärdet är 43 828 tkr och markvärdet 14 440 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i IF skadeförsäkring AB, Stockholm

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	68	4686
Lokaler (ink förråd)	6	65
Garage	34	
Bilplatser	49	
		<hr/>
		4 751

### Förvaltning

- Administrativ förvaltning har enligt avtal utförts av HSB Norra Stor-Stockholm.
- Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har utförts av HSB Norra Stor-Stockholm.
- Trädgårdsskötsel har utförts av Lövhagen Mark & Trädgård AB.
- Trappstädning har under året utförts av AMK Städservice AB.
- VVS-service har utförts av Schneider Electric.
- Service av inpasseringssystem har utförts av Väsby lås & Larm AB.

90.

91

## Organisation

### Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Göran Nyhlin

Hans Johansson

Eva Olovsson

Christer Paulsson

Niklas Andersson

Katri Nordgren

Ordförande

Vice ordförande/ brandansvarig

Sekreterare

Miljöansvarig

Webbansvarig

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Berit Bergheim

Margareta Lundberg

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Göran Nyhlin, Hans Johansson, Eva Olovsson och Christer Paulsson samt bland suppleanterna Margareta Lundberg.

### **Styrelsens kommentar**

Föreningens ekonomiska situation är stabil. För sextonde året i följd var årsavgifterna oförändrade.

Styrelsen har fortsatt sitt systematiska arbete med att minska föreningens låneskuld. Under året har ytterligare 900 000:- amorterats.

Sedan den 1/1 2008 har föreningens låneskuld minskat med 10 610 000:-, från 47 064 300:- till 36 449 300:-. Detta blir mycket betydelsefullt när låneräntorna så småningom börjar normaliseras.

De fortsatt låga låneräntorna har varit gynnsamma för föreningens ekonomi. Räntekostnaderna för 2019 har blivit lägre än budget.

Föreningens samtliga lån är nu bundna till fast ränta med kommande omsättningar: 2020-06-11, 2024-05-10, 2020-03-20 och 2021-01-21. Räntesatserna är 1,50, 1,08, 1,62 och 1,49.

Av föreningens likvida medel var vid årsskiftet 1 080 tkr placerade på fasträntekonto hos SBAB.

Årets resultat uppgår till 628 tkr jämfört med 2018 (757 tkr).

### **Mervärdesskatt**

Föreningen är registrerad som skattskyldig för mervärdesskatt (moms) för uthyrning av parkeringsplatser till utomstående.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Göran Nyhlin, Hans Johansson, Eva Olovsson och Christer Paulsson, två i förening.

### **Medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 90 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

### **Aktiviteter**

Föreningen har den 12/5 och 27/10 genomfört två aktivitetsdagar där medlemmarna förutom städning och trädgårdsarbete beretts tillfälle till trevlig samvaro med servering av fika med tillbehör. Antalet medlemmar som utnyttjade denna möjlighet var vid båda dagarna ca 30.

Under året har 8 st. nyhetsblad tillställts våra medlemmar.

### **Revisorer**

Revisorer har varit Cristina Johansson med Cecilia Gomez Carbajal som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

sd.

g

## Valberedning

Valberedning har varit Owe Jansson och Matilda Hansson med Owe Jansson som sammankallande.

## HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

### Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Niklas Andersson	Ordinarie
Christer Paulsson	Suppleant

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	4 709	4 697	4 694	5 602	4 675
Årets resultat, tkr	628	758	262	1 237	400
Fond för yttre underhåll, tkr	2 457	2 222	2 337	2 177	2 005
Belåning, kr/kvm totalyta	7 672	7 970	8 162	8 355	8 547
Räntekänslighet*	8,3	9	8,7	8,9	9,1
Soliditet, %	23	22	20	19	17
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	940	940	940	940	940
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	362	383	386	532	340

\*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

\*\*Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	29 810	3 690	2 221 711	7 576 896	757 512
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			235 000	522 511	-757 512
Årets resultat	29 810	3 690	2 456 711	8 099 407	627 820

80.  
92

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2019 . På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 12 protokollförda sammanträden.

### Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

### Överlåtelse

Av föreningens 68 bostadslägenheter har 5 st överlåtits under året.  
Medelpriset var 1 685 000 kr.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.  
En lokal används som styrelse- och föreningslokal, övriga avser förråd.

### Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken uppdateras årligen. En besiktning av föreningens egendom genomfördes under 2019 enligt föreningens stadgar. Besiktningen omfattade fastighetens yttre och allmänna utrymmen.  
Takbesiktning har gjorts, och i samband därmed vissa mindre underhållsarbeten.

## Framtida utveckling

### Budget för nästa räkenskapsår

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening, som har till huvudsakligt ändamål att upplåta lägenheter med bostadsrätt till föreningens medlemmar. Varje bostadsrättshavare är medlem i föreningen och förvaltar och ansvarar för den lägenhet som medlemmen disponerar. Den gemensamma skötseln och driften av fastigheten står föreningen för och betalas av årsavgifterna.

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 101 tkr. Enligt styrelsens beslut kommer årsavgifterna att vara oförändrade under 2020. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäderna uppgår till 940 kronor/m<sup>2</sup>.

### Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar

- Byte av kranar på VS-stammar
- Byte av delar på styrsystemet.
- Byta delar av hänggrännor och stuprör
- Byte av automatisk dörröppnare

90.  
92

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	8 099 408
Årets resultat	627 819
	<hr/> 8 727 227
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	8 727 227
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	42 773
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-175 000
	<hr/> 8 595 000
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	2 456 711
Årets förändring enligt ovanstående disposition	132 227
	<hr/> 2 588 938

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

90.

92

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 709 251	4 696 933
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 347 926	-2 235 909
Planerat underhåll	4	-42 773	-
Fastighetsskatt		-104 316	-90 915
Avskrivningar	5	-1 049 230	-1 038 112
		<u>-3 544 245</u>	<u>-3 364 936</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 165 006</b>	<b>1 331 997</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5 563	5 303
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-542 749	-579 788
		<u>-537 186</u>	<u>-574 485</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>627 820</b>	<b>757 512</b>

SH.  
9

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och ombyggnader	8	43 761 742	44 810 972
Mark		907 356	907 356
Inventarier	9	-	-
		<u>44 669 098</u>	<u>45 718 328</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>44 669 098</u>	<u>45 718 328</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 154	1 194
Avräkningskonto HSB		2 435 050	1 713 588
Övriga fordringar	10	3 302	17 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	<u>102 988</u>	<u>17 188</u>
		<u>2 543 494</u>	<u>1 749 737</u>
<b>Kassa och bank</b>	12	<u>1 150 760</u>	<u>1 141 822</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 694 254</u>	<u>2 891 559</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>48 363 352</u>	<u>48 609 887</u>

90.

92



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 810	29 810
Upplåtelseavgifter		3 690	3 690
Fond för yttre underhåll		2 456 711	2 221 711
		<u>2 490 211</u>	<u>2 255 211</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		8 099 408	7 576 896
Årets resultat		627 820	757 512
		<u>8 727 228</u>	<u>8 334 408</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>11 217 439</u>	<u>10 589 619</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	13	<u>35 549 334</u>	<u>36 449 334</u>
		35 549 334	36 449 334
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	900 000	900 000
Leverantörsskulder		170 545	108 211
Övriga kortfristiga skulder	15	13 504	14 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	512 530	547 780
		<u>1 596 579</u>	<u>1 570 934</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>48 363 352</u>	<u>48 609 887</u>

90.

92

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	627 820	757 512
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 049 230	1 038 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 677 050	1 795 623
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-72 297	88 646
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	25 645	-191 113
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 630 398</b>	<b>1 693 156</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	-	-500 330
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-500 330</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av långfristiga skulder	-900 000	-900 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-900 000</b>	<b>-900 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>730 398</b>	<b>292 826</b>
Likvida medel vid årets början	2 855 411	2 562 585
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 585 809</b>	<b>2 855 411</b>
<b>Likvida medel</b>		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	2 435 050	1 713 588
Kassa och bank	1 150 759	1 141 823
	<b>3 585 809</b>	<b>2 855 411</b>

90.

9

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskr. plan</b>	<b>%</b>	<b>Slutår</b>
Byggnader	Komponentavskrivning	2	2111
Ombyggnader	Komponentavskrivning	4-10	2040
Inventarier	Avskrivna		
Hiss	Komponentavskrivning	4	2041
Passersystem	Komponentavskrivning	5	2037
Armatur trapphus	Komponentavskrivning	6,7	2033

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 17 930 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 9 796 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

90.  
9

### Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	93 000	91 000
Mötesarvode	22 800	22 800
Arvode föreningsvald revisor	6 975	6 825
Bilersättningar	1 157	851
Utbildning och konferenser	2 500	-
Löner till anställda	-	7 500
Sociala kostnader	25 955	29 632
	<b>152 387</b>	<b>158 608</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	4 404 072	4 404 072
Hysesintäkter lokaler	6 780	6 780
Hysesintäkter garage och p-platser	218 735	211 947
Övriga intäkter	79 664	74 134
	<b>4 709 251</b>	<b>4 696 933</b>
	<b>4 709 251</b>	<b>4 696 933</b>

### Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	235 238	209 960
Löpande underhåll	244 803	109 427
El	247 204	271 661
Uppvärmning	383 885	365 015
Vatten	163 593	166 568
Sophämtning	182 521	190 100
Fastighetsförsäkring	59 059	55 191
Städning	97 913	104 631
Förvaltningskostnader	279 554	302 094
Extern revision	9 763	8 900
Personalkostnader	152 846	158 608
Kabel-TV	35 278	64 784
Bredband	3 840	3 840
Vinterskötsel	68 497	57 600
Övrig drift	183 932	167 530
	<b>2 347 926</b>	<b>2 235 909</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	42 773	-
	<b>42 773</b>	-

20.  
92

### Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	1 049 230	1 038 112
	<u>1 049 230</u>	<u>1 038 112</u>

### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	3 696	3 919
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 797	1 261
Övriga ränteintäkter	70	123
	<u>5 563</u>	<u>5 303</u>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	541 824	578 888
Övriga räntekostnader	925	900
	<u>542 749</u>	<u>579 788</u>

### Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	52 649 802	52 149 802
-Årets anskaffningar		500 000
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>52 649 802</u>	<u>52 649 802</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 838 830	-6 800 718
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 049 230	-1 038 112
	<u>-8 888 060</u>	<u>-7 838 830</u>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<u>43 761 742</u>	<u>44 810 972</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	43 000 000	36 000 000
Byggnader - lokaler	828 000	-
	<u>43 828 000</u>	<u>36 000 000</u>
Mark - bostäder	14 200 000	11 000 000
Mark - lokaler	240 000	-
	<u>14 440 000</u>	<u>11 000 000</u>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<u>58 268 000</u>	<u>47 000 000</u>
<b>Not 9 Inventarier</b>		
	2019-12-31	2018-12-31
-Vid årets början	120 750	120 750
	<u>120 750</u>	<u>120 750</u>
-Vid årets slut	-120 750	-120 750
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

### Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	819	819
Skattefordringar	2 483	15 883
Övriga kortfristiga fordringar	-	1 065
	<b>3 302</b>	<b>17 767</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	8 822	8 817
Fastighetsförsäkring	67 042	-
Övrigt	27 124	8 371
	<b>102 988</b>	<b>17 188</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	5 267	1 019
SBAB	1 079 980	1 076 284
Swedbank	65 513	64 519
	<b>1 150 760</b>	<b>1 141 822</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	19976890	1,50	2020-06-11	8 690 000	8 910 000
SBAB	19976920	1,08	2024-05-10	9 889 922	10 129 922
SBAB	20280700	1,62	2020-03-20	9 236 417	9 456 417
SBAB	20781106	1,49	2021-01-21	8 632 995	8 852 995
				<b>36 449 334</b>	<b>37 349 334</b>

Nästa års beräknade amortering	-900 000	-900 000
--------------------------------	----------	----------

<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>35 549 334</b>	<b>36 449 334</b>
---	-------------------	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	31 949 334	32 849 334
---	------------	------------

### Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	66 448 000	66 448 000
Varav obelånade	-20 495 000	-20 495 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	45 953 000	45 953 000

### Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	900 000	900 000
	<b>900 000</b>	<b>900 000</b>

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

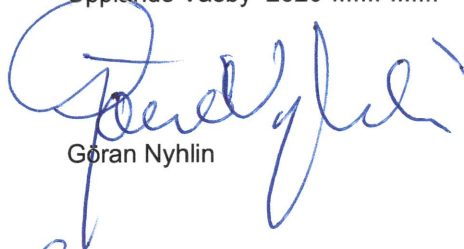
	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatt	11 754	11 126
Övriga kortfristiga skulder	1 750	3 817
	<u>13 504</u>	<u>14 943</u>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	377 029	373 269
Upplupna räntekostnader	53 672	58 235
Upplupen el	30 222	18 795
Upplupen värme	40 905	47 597
Upplupen sophämtning	10 702	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	49 884
	<u>512 530</u>	<u>547 780</u>

90.  
92

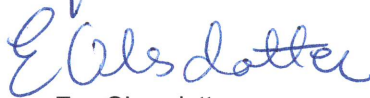
Upplands Väsby 2020-<sup>03</sup>-<sup>10</sup>




Göran Nyhlin



Hans Johansson



Eva Olovsson



Christer Paulsson



Niklas Andersson

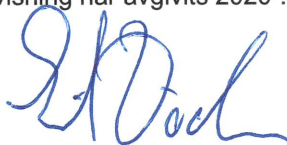


Katri Nordgren

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-<sup>03</sup>-<sup>10</sup>



Cristina Johansson  
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Violen 3, org.nr. 716421-8187

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Violen 3 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

90

### 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 3 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisor 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.

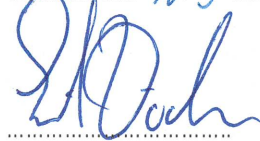
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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.

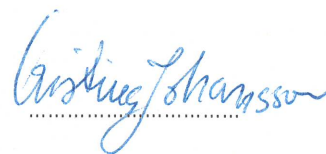
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig 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 överträdelse 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 10/3 2020



**Erik Davidsson**

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor