

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Violen i Midsommarkransen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2017 och 2045.
- 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 att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-25 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Fredrik Hallin	Ordförande	
Johan Östli	Sekreterare	
Gun Lindberg	Kassör	
Agneta Hellström	Ledamot	
Nikola Mladenovic	Ledamot	Flyttade den 13/2-2017
Sebastian Hökby	Suppleant	
Johan Karlgrund	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Agneta Hellström, Sebastian Hökby, Gun Lindberg och Johan Östli.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.



Revisorer

Ola Trané
Joakim Mattson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

BoRevision
BoRevision

Valberedning

Olle Jarenfors
David Lindberg
Ida Strandell

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-11.

Extra föreningsstämma hölls 2016-03-14. Extra stämma med anledning av beslut om stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Violen 4	2011	Stockholm
Violen 5	2011	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1939 och består av 2 flerbostadshus.

Fastigheternas värdeår är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 029 m², varav 2 923 m² utgör lägenhetsyta och 106 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bageri	106 m ²	Tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övernattningslägenhet	Kostnad 200 kr/natt för medlem, 400 kr/natt för första- och andrahandshyresgäster. Maximal hyresperiod är tre nätter i följd. Lägenheten är belägen i källaren till Midsommarparken 5B och är utrustad med två sängar, bord med fyra stolar, trinettkök, kyl/frys samt badrum med dusch och wc.
Gym/Bastu	Gym med enklare maskinell utrustning samt tillgång till bastu, dusch, toalett och avhängningsytor. I anläggningen finns även ett bubbelbadkar, som inte längre är i bruk och kommer avvecklas på sikt. Drop-in gäller i gym/bastu alla dagar kl 07.00-22.00. Egen nyckel erhålls via styrelsen mot en kostnad om 450 kr.
Tvättstuga Midsommarvägen 14	Utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare samt ett torkskåp. Bokning genom cylindertavla
Tvättstuga Midsommarparken 5B	Utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare samt ett torkskåp. Bokning genom cylindertavla

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2017-04.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Installation av grind mot parkering Midsommarparken 5B	2017	Upphandling pågår (per 2017-04-20) i samförhandling med närliggande bostadsrättsförening.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk och ekonomisk förvaltning	SBC Förvaltning i Stockholm
Snöröjning och taksrottning	Miramax AB
Bredband/TV	Telia AB
Fjärrvärme	Fortum Sverige AB
El	Ellevio AB
Vatten och avfallshantering	Stockholm Vatten och Avfall AB
Returpappershantering	Hans Anderson Recycling AB

Övrig information

Föreningen äger fastigheterna Violen 4 och 5 i Stockholm som båda under åren 2011-2013 genomgick totalrenoveringar.

Fastigheterna inrymmer totalt 69 lägenheter, där 68 är upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt. Dessutom har föreningen 10 parkeringsplatser för uthyrning.

Föreningens ekonomi

Under verksamhetsåret har föreningens båda lån omförhandlats vilket innebär avsevärt minskade räntekostnader för kommande verksamhetsår. Räntan för det största lånet om ca 36,5 miljoner är bunden på 1 år till en räntesats på 0,67%. De minskade räntekostnaderna medför att föreningen har beredits ekonomisk förutsättning för att kunna amortera på lånen med 500 000 kr/år. Övrig del av räntebesparingen har av styrelsens beslutats bekosta byte av bredbands- och TV-leverantör, tjänster som från och med 20/6-2017 kommer att ingå i medlemmarnas avgifter (200 Mbit/s bredband samt 13 TV-kanaler och tillhörande anslutningsutrustning).

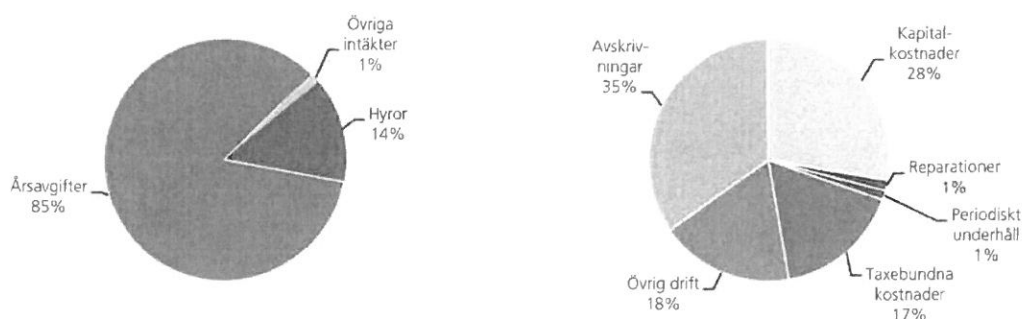
De avskrivningsregler som tillämpas från och med 2014 innebär att föreningen, i likhet med alla andra bostadsrättsföreningar, skall göra linjära avskrivningar. Avskrivningsreglerna innebär att bostadsrättsföreningar med stora anläggningstillgångar tvingas redovisa ett underskott, trots god likviditet och ett överskott innan avskrivningarna. Brf Violen i Midsommarkransen redovisar för 2016 ett överskott på 628 551 kronor före avskrivningar (föregående år 189 467 kronor). Vidare har bostadsrättsföreningen en god likviditet. Likviditeten har ökat med 369 684 kronor, vilket redovisas nedan.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 378 388	981 386
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 858 651	2 837 685
Finansiella intäkter	63	1 971
Minskning kortfristiga fordringar	0	26 377
Medlemsinsatser	0	0
Ökning av långfristiga skulder	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	181 154
	2 858 714	3 047 187
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 278 065	1 266 607
Finansiella kostnader	952 098	1 383 582
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	3 050	0
Minskning av långfristiga skulder	125 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	130 817	0
	2 489 030	2 650 189
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 748 073	1 378 388
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	369 684	397 002

*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 1 268 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

1 Januari 2016 övertog T&T Förvaltning AB den ekonomiska och tekniska förvaltningen av bostadsrättsförening från Mälarfastigheter i Stockholm AB som valt att iverkliga sin förvaltningsverksamhet. Under året har T&T Förvaltning AB därefter sammanslagits med SBC Sveriges BostadsrättsCentrum, och därigenom är det nu SBC som är föreningens ekonomiska och tekniska förvaltare. Avtalet med SBC är bundet på 3 år från den 1 januari 2016.

Föreningen har beslutat att installera en grind mot parkeringen invid fastighet Violen 5. Upphandling pågår till dags dato (2017-04-20), i samförhandling med angränsande bostadsrättsförening.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st
Överlåtelser under året: 20 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 88
Tillkommande medlemmar: 25
Avgående medlemmar: 23
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	850	828
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 927	1 900
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 996	14 215
Elkostnad/m ² totalyta	16	21
Värmekostnad/m ² totalyta	145	156
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	314	456
Soliditet (%)	72	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-546	-985
Nettoomsättning (tkr)	2 856	2 838

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 923 m² bostäder och 106 m² lokaler.

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	99 715 000	0	0	99 715 000
Upplåtelseavgifter	5 420 000	0	0	5 420 000
Fond för yttre underhåll	253 000	253 000	0	0
S:a bundet eget kapital	105 388 000	253 000	0	105 135 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 794 780	-253 000	-984 800	-556 980
Årets resultat	-545 716	-545 716	984 800	-984 800
S:a ansamlad förlust	-2 340 495	-798 716	0	-1 541 780
S:a eget kapital	103 047 505	-545 716	0	103 593 220

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-545 716
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 541 780
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-253 000
summa balanserat resultat	-2 340 496

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

42 648
-2 297 848

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 856 297	2 837 685
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 354	0
Summa rörelseintäkter		2 858 651	2 837 685
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-975 318	-1 124 349
Övriga externa kostnader	Not 5	-237 247	-37 122
Personalkostnader	Not 6	-65 500	-105 136
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 174 267	-1 174 267
Summa rörelsekostnader		-2 452 332	-2 440 874
RÖRELSERESULTAT		406 319	396 811
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63	1 971
Räntekostnader och liknande resultatposter		-952 098	-1 383 582
Summa finansiella poster		-952 035	-1 381 611
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-545 716	-984 800
ÅRETS RESULTAT		-545 716	-984 800



Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	141 573 762	142 748 029
Summa materiella anläggningstillgångar	141 573 762	142 748 029	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	141 573 762	142 748 029	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	34 861	0	
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 746 193	14 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	22 882
Summa kortfristiga fordringar	1 781 054	37 508	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank	7 577	1 378 388	
Summa kassa och bank	7 577	1 378 388	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 788 631	1 415 896	
SUMMA TILLGÅNGAR	143 362 393	144 163 925	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		105 135 000	105 135 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	253 000	0
Summa bundet eget kapital		105 388 000	105 135 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 794 780	-556 980
Årets resultat		-545 716	-984 800
Summa fritt eget kapital		-2 340 495	-1 541 780
SUMMA EGET KAPITAL		103 047 505	103 593 220
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	39 375 000	40 000 000
Summa långfristiga skulder		39 375 000	40 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	500 000	0
Leverantörsskulder		113 659	17 356
Skatteskulder		29 200	29 180
Övriga skulder		5 300	5 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	291 729	518 869
Summa kortfristiga skulder		939 888	570 705
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 362 393	144 163 925

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av ny kontoplan 2016 (genom byte av ekonomisk förvaltare) redovisas det för 2015 noll på vissa konton, då man tidigare har haft färre konton att använda sig av.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. 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	2016	2015
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 422 056	2 420 038
Hyror bostäder	118 828	116 400
Hysesbortfall	-1 060	0
Hyror lokaler	229 122	201 396
Hyror garage/parkering	53 500	54 000
Gemensamhetslokal	8 600	0
Överlåtelse/pantsättning	17 208	0
Avgift andrahandsuthyrning	830	0
Gästlägenhet	7 200	45 851
Öresutjämning	13	0
	2 856 297	2 837 685

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	2 354	0
	2 354	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Förvaltningskostnader	0	266 059
	Fastighetskötsel entreprenad	69 594	0
	Fastighetskötsel beställning	3 792	0
	Fastighetskötsel gård beställning	3 194	0
	Städning entreprenad	78 110	70 761
	Städning enligt beställning	6 875	0
	Mattvätt/Hyrmattor	17 113	0
	Gemensamma utrymmen	2 739	0
	Gård	13 800	0
	Förbrukningsmateriel	23 920	0
	Brandskydd	3 469	0
	Fordon	1 546	0
	Städdagar	0	12 673
	Övriga utgifter för köpta tjänster	0	6 300
		224 149	355 793
	Reparationer		
	Bostäder	0	39 121
	Hyreslägenheter	2 348	0
	Gemensamma utrymmen	21 546	16 292
	Tvättstuga	12 943	0
	Lås	-3 261	0
	Värmeanläggning/undercentral	2 898	0
	Ventilation	5 283	0
	Elinstallationer	2 679	0
	Fasad	101	0
		44 537	55 413
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	8 898	0
	Elinstallationer	33 750	0
		42 648	0
	Taxebundna kostnader		
	El	49 938	62 327
	Värme	439 422	475 303
	Vatten	62 578	64 709
	Sophämtning/renhållning	16 596	27 843
	Grovsopor	0	2 020
		568 534	632 202
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	53 921	27 350
	Kabel-TV	26 919	22 760
		80 840	50 110
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	14 610	30 831
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	975 318	1 124 349

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Förbrukningsmaterial	0	1 890
	Konstaterad förlust	0	337
	Kreditupplysning	1 125	0
	Tele- och datakommunikation	394	394
	Inkassering avgift/hyra	164	0
	Revisionsarvode extern revisor	-3 125	31 250
	Föreningskostnader	79	0
	Styrelseomkostnader	126	0
	Fritids- och trivselkostnader	220	0
	Förvaltningsarvode	107 289	0
	Förvaltningsarvoden övriga	79 270	0
	Administration	3 793	2 347
	Korttidsinventarier	4 162	0
	Konsultarvode	43 750	0
	Övriga kostnader	0	904
		237 247	37 122

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	80 000
	Sociala kostnader	15 500	25 136
		65 500	*105 136

*Av det redovisade styrelsearvodet 2015 på 80 000 kr, avser 30 000 kr föregående verksamhetsår. Det av årsstämman för 2015 fastställda styrelsearvodet är 50 000 kr. De redovisade sociala kostnaderna avser i motsvarande proportion, såväl 2014 som 2015.

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 049 667	1 049 667
	Förbättringar	124 600	124 600
		1 174 267	1 174 267

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	145 097 651	145 097 651
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	145 097 651	145 097 651
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 349 622	-1 175 355
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 174 267	-1 174 267
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 523 889	-2 349 622
	Planenligt restvärde vid årets slut	141 573 762	142 748 029
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 513 000	18 513 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	49 471 000	46 694 000
	Taxeringsvärde mark	21 990 000	20 565 000
		71 461 000	67 259 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	70 000 000	65 800 000
	Lokaler	1 461 000	1 459 000
		71 461 000	67 259 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	72	14 626
	Klientmedel hos SBC	1 740 496	0
	Fordringar	5 625	0
		1 746 193	14 626
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	0	20 810
	Kabel-TV	0	2 072
		0	22 882
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	253 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	253 000	0

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,670 %	36 625 000	36 750 000	2017-09-25
Swedbank	0,476 %	3 250 000	3 250 000	
Summa skulder till kreditinstitut		39 875 000	40 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	0	
		39 375 000	40 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 375 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	41 750 000	41 750 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har sagt upp avtalet med Telia AB gällande tillhandahållande av fibernätverk i fastigheterna. Nytt avtal är tecknat med Stockholms Stadsnät för leverans av nytt fibernätverk (bredband/TV/telefoni) med Sappa som tjänsteleverantör för TV. Leverantörsbytet sker den 20 juni 2017. Från detta datum kommer kostnaden för basutbudet (13 TV-kanaler + 200/200 Mbit/s bredband) att ingå i medlemmarnas avgifter.



Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Extern revisor	0	27 500
	Arvoden	50 000	50 000
	Sociala avgifter	15 500	15 710
	Ränta	25 244	114 537
	Förutbetalda avgifter och hyror	200 985	194 741
	Värme	0	64 535
	Sophämtning/renhållning	0	638
	Städning/entreprenad	0	6 793
	El	0	13 151
	Vatten	0	4 692
	Administration	0	26 572
		291 729	518 869

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 23, 5 2017



Fredrik Hallin
Ordförande



Johan Östli
Sekreterare



Gun Lindberg
Kassör

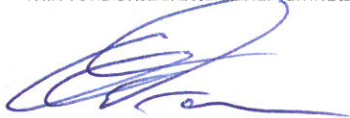


Agneta Hellström
Ledamot



Johan Karlgrund
Tjänstgörande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 5 2017



Ola Trané
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Violen i Midsommarkransen, org.nr. 769621-4308

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Violen i Midsommarkransen för år 2016.

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 31 december 2016 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 revisors sed 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 på fel.

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Violen i Midsommarkransen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 betryggande 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 revisions sed 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 revisions sed 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 24 maj 2017

Ola Trané

BoRevision AB