

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Violen i Midsommarkransen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 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

Carl Henrik Dufberg	Ledamot	Kassör
Fredrik Johan Hallin	Ledamot	Avgår i samband med stämman 2018 pga flytt från föreningen
Peter Henning Helander	Ledamot	Avgår i samband med stämman 2018 pga flytt från föreningen
Karin Elsa Agneta Hellström	Ledamot	
Gun Margareta Lindberg	Ledamot	
Johan Oskar Östli	Ledamot	Styrelseordförande
Carl Sebastian Hökby	Suppleant	
Olle Anders Jarenfors	Suppleant	
Ola Mats Erik Trané	Revisor	
Bengt Joakim Mattsson	Revisorsuppleant	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ola Trané
Joakim Mattson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

BoRevision
BoRevision

Valberedning

David Lindberg
Ida Strandell

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30.

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

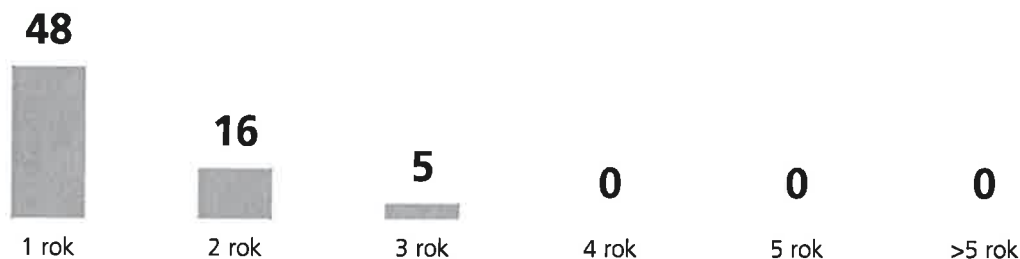
Fastigheterna bebyggdes 1939 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 2012.

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
Övernattninglägenhet		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 avhångningsytor. 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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
SBA, Systematiskt brandskyddsarbete, kontroll	2017	Kontroll genomförd
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 taksikning	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 årendet 2012-2013 genomgick totalrenoveringar.

Fastigheterna inrymmer totalt 69 lägenheter, där 68 är upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt. Föreningen har även en lokal på 106 kvm som hyrs ut till ett bageri. Föreningen har 10 parkeringsplatser för uthyrning.

Föreningens ekonomi

Brf Violen är en bostadsrättsförening med god ekonomi. Budgetförslaget från föreningens förvaltare SBC visar på ett likviditetsöverskott om ca 500 000 kr för år 2018. Vi utvecklar vad detta innebär nedan för att du som medlem eller framtida medlem skall få en god uppfattning om föreningens ekonomi.

Enligt budget för 2018 förväntas föreningens intäkter uppgå till 2 734 025 kr, kostnader till 2 512 001 kr och rörelseresultatet till 222 024 kr. Av kostnaderna för 2018 står avskrivningarna på föreningens fastigheter för 1 117 000 kr. Avskrivningar är dock ingen faktisk kostnad som påverkar föreningens kassa, utan endast en bokföringsteknisk post. Det är viktigt att ta hänsyn till detta när man studerar en bostadsrättsförenings ekonomi. Ett enkelt och bra sätt är att titta på ett nyckeltal som kallas driftsnetto. Driftsnettot definieras som föreningens intäkter - kostnader + avskrivningar. Driftsnettot för Brf Violen förväntas uppgå till 1 339 025 kr år 2018. När alla löpande rörelsekostnader är betalda återstår alltså 1 339 025 kr. Kvar är de finansiella kostnaderna, räntekostnaderna. Driftsnettot skall alltså räcka till föreningens räntekostnader. För Brf Violen förväntas räntekostnaderna vara ca 400 tkr år 2018. Efter räntekostnader har betalats återstår således 939 025 kr. Av dessa kommer 400 tkr användas till amortering av föreningens lån, resterade ca 500 tkr motsvarar det så kallade "likviditetsöverskott" som SBC:s budget visar. Enligt föreningens underhållsplan som upprättats av SBC är det genomsnittliga förväntade framtida underhållet ca 200 tkr/år, underhållsplanen gäller mellan 2017 och 2045. Om vi antar att budgeten stämmer, kommer 200 tkr av överskottet på 500 tkr användas till planerat underhåll under 2018. Med andra ord finns det därefter ca 300 tkr kvar vid årets slut när alla kostnader är betalda, amortering gjord och planerat underhåll är utfört. Dessa 300 tkr läggs då i föreningens kassa.

Mot bakgrund av att årets budget visar ett gott överskott, föreningens låga förväntade framtida underhållskostnader och en god kassa har föreningens styrelse beslutat att sänka avgifterna med 5 % med start den 2018-01-01. Även efter sänkningen har Brf Violen goda ekonomiska marginaler för att täcka framtida oförutsedda underhållskostnader, övriga oförutsedda kostnader samt ett eventuellt högre ränteläge på lång sikt.

Föreningens balansräkning bedöms som sund, goda övervärden finns på föreningens fastigheter och föreningen har en god kassa.

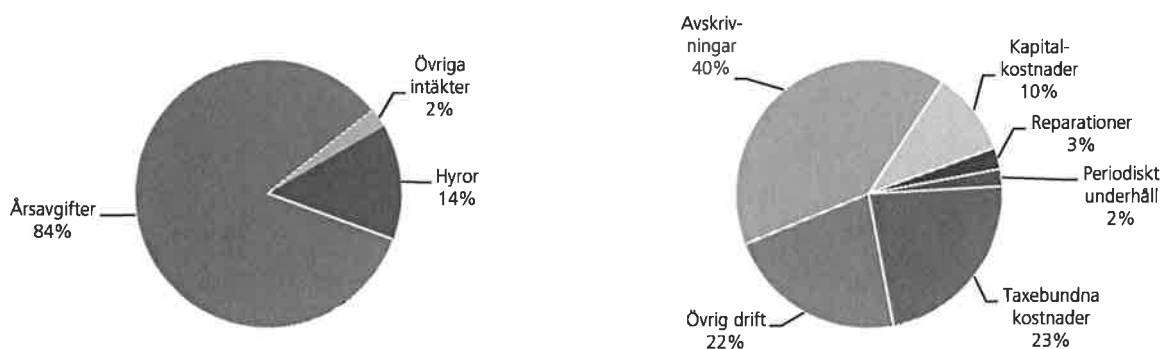
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2045.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2018-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 748 073	1 378 388
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 880 075	2 858 651
Finansiella intäkter	350	63
Minskning kortfristiga fordringar	25 798	0
Ökning av kortfristiga skulder	94 147	0
	3 000 370	2 858 714
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 454 488	1 278 065
Finansiella kostnader	297 828	952 098
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 050
Minskning av långfristiga skulder	475 000	125 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	130 817
	2 227 316	2 489 030
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 521 127	1 748 073
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	773 055	369 684

*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 1 315 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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningens gym uppdaterats med nya maskiner, vikter och annan träningsutrustning. Föreningen har även slutfört installationen av en grind mot parkeringen invid fastighet Violen 5.

Under verksamhetsåret har föreningens båda lån omförhandlats vilket innebär fortsatta låga räntekostnader för kommande verksamhetsår. Räntan för det största lånet om 36,15 miljoner (180225) är bundet på 3 år tom sept 2020, ränta 1,06%. Det minsta lånet om 3,25 miljoner (180225) är bundet på 3-månader, ränta 0,56%. Detta ger föreningen en genomsnittlig ränta på 1,02 %. Föreningen amorterar för närvarande 400 tkr/år på sina lån.

Från och med 20 juni 2017 ingår 200/200 Mbit/s bredband samt 13 TV-kanaler via Sappa och tillhörande anslutningsutrustning i månadsavgiften.

Styrelsen har beslutat att sänka medlemmarnas månadsavgifter med 5 % från och med 2018-01-01.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 90
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	847	850	828
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 918	1 927	1 900
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 829	13 996	14 215
Elkostnad/m ² totalyta	24	16	21
Värmekostnad/m ² totalyta	160	145	156
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	21	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	98	314	456
Soliditet (%)	72	72	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-46	-546	-985
Nettoomsättning (tkr)	2 876	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	463 352	253 000	-42 648	253 000
S:a bundet eget kapital	105 598 352	253 000	-42 648	105 388 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 550 847	-253 000	-503 068	-1 794 780
Årets resultat	-46 157	-46 157	545 716	-545 716
S:a ansamlad förlust	-2 597 005	-299 157	42 648	-2 340 495
S:a eget kapital	103 001 347	-46 157	0	103 047 505

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-46 157
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 297 848
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-253 000
summa balanserat resultat	-2 597 005

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

61 937
-2 535 068

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 876 164	2 856 297
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 911	2 354
Summa rörelseintäkter		2 880 075	2 858 651
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 106 178	-975 318
Övriga externa kostnader	Not 5	-242 964	-237 247
Personalkostnader	Not 6	-105 346	-65 500
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 174 267	-1 174 267
Summa rörelsekostnader		-2 628 755	-2 452 332
RÖRELSERESULTAT		251 321	406 319
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		350	63
Räntekostnader och liknande resultatposter		-297 828	-952 098
Summa finansiella poster		-297 478	-952 035
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-46 157	-545 716
ÅRETS RESULTAT		-46 157	-545 716

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	140 399 495	141 573 762
Summa materiella anläggningstillgångar	140 399 495	141 573 762
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	140 399 495	141 573 762
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	64	34 861
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 296 928	1 746 193
Summa kortfristiga fordringar	2 296 992	1 781 054
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	238 895	7 577
Summa kassa och bank	238 895	7 577
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 535 887	1 788 631
SUMMA TILLGÅNGAR	142 935 382	143 362 393

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		105 135 000	105 135 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	463 352	253 000
Summa bundet eget kapital		105 598 352	105 388 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 550 847	-1 794 780
Årets resultat		-46 157	-545 716
Summa fritt eget kapital		-2 597 005	-2 340 495
SUMMA EGET KAPITAL		103 001 347	103 047 505
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	39 000 000	39 375 000
Summa långfristiga skulder		39 000 000	39 375 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	400 000	500 000
Leverantörsskulder		124 091	113 659
Skatteskulder		29 220	29 200
Övriga skulder		5 300	5 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	375 424	291 729
Summa kortfristiga skulder		934 035	939 888
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 935 382	143 362 393

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 periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 413 363	2 422 056
Hyror bostäder	119 415	118 828
Hysesbortfall	0	-1 060
Hyror lokaler	225 812	229 122
Hyror garage/parkering	54 000	53 500
Gemensamhetslokal	0	8 600
Överlåtelse/pantsättning	20 536	17 208
Avgift andrahandsuthyrning	14 775	830
Gästlägenhet	28 200	7 200
Öresutjämning	64	13
	2 876 164	2 856 297

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	3 911	2 354
	3 911	2 354

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	69 594
	Fastighetsskötsel beställning	4 462	3 792
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 194
	Snöröjning/sandning	28 763	0
	Städning entreprenad	63 983	78 110
	Städning enligt beställning	0	6 875
	Mattvätt/Hyrmattor	17 100	17 113
	Gemensamma utrymmen	898	2 739
	Gård	6 525	13 800
	Förbrukningsmateriel	2 800	23 920
	Brandskydd	12 563	3 469
	Fordon	0	1 546
		137 094	224 149
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	2 348
	Brf Lägenheter	2 868	0
	Lokaler	1 706	0
	Gemensamma utrymmen	0	21 546
	Tvättstuga	3 053	12 943
	Sophantering/återvinning	1 224	0
	Vind	3 025	0
	Entré/trapphus	6 727	0
	Lås	9 325	-3 261
	VVS	4 963	0
	Värmeanläggning/undercentral	18 329	2 898
	Ventilation	6 775	5 283
	Elinstallationer	7 241	2 679
	Fasad	0	101
	Mark/gård/utemiljö	5 875	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 875	0
	Vattenskada	2 788	0
		75 774	44 537
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	34 841	0
	Tvättstuga	0	8 898
	Elinstallationer	0	33 750
	Mark/gård/utemiljö	27 096	0
		61 937	42 648
	Taxebundna kostnader		
	El	72 287	49 938
	Värme	485 908	439 422
	Vatten	72 681	62 578
	Sophämtning/renhållning	31 603	16 596
		662 479	568 534
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 600	53 921
	Kabel-TV	44 844	26 919
	Bredband	74 840	0
		154 284	80 840
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	14 610	14 610
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 106 178	975 318

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 225	1 125
	Tele- och datakommunikation	469	394
	Inkassering avgift/hyra	1 275	164
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 797	-3 125
	Föreningskostnader	2 493	79
	Styrelseomkostnader	0	126
	Fritids- och trivselkostnader	1 136	220
	Förvaltningsarvode	147 279	107 289
	Förvaltningsarvoden övriga	53 081	79 270
	Administration	4 343	3 793
	Korttidsinventarier	0	4 162
	Konsultarvode	625	43 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 240	0
		242 964	237 247
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 000	50 000
	Sociala kostnader	25 346	15 500
		105 346	65 500
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 049 667	1 049 667
	Förbättringar	124 600	124 600
		1 174 267	1 174 267

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	145 097 651	145 097 651
	Utgående anskaffningsvärde	145 097 651	145 097 651
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 523 889	-2 349 622
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 174 267	-1 174 267
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 698 156	-3 523 889
	Planenligt restvärde vid årets slut	140 399 495	141 573 762
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 513 000	18 513 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	49 471 000	49 471 000
	Taxeringsvärde mark	21 990 000	21 990 000
		71 461 000	71 461 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	70 000 000	70 000 000
	Lokaler	1 461 000	1 461 000
		71 461 000	71 461 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	14 696	72
	Klientmedel hos SBC	2 282 232	1 740 496
	Fordringar	0	5 625
		2 296 928	1 746 193
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	253 000	0
	Reservering enligt stadgar	253 000	253 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-42 648	0
	Vid årets slut	463 352	253 000

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,060 %	36 150 000	36 625 000	2020-09-25
Swedbank	0,459 %	3 250 000	3 250 000	
Summa skulder till kreditinstitut		39 400 000	39 875 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-400 000	-500 000	
		39 000 000	39 375 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 400 000 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	41 750 000	41 750 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	80 000	50 000
Sociala avgifter	25 136	15 500
Ränta	37 777	25 244
Avgifter och hyror	232 511	200 985
	375 424	291 729

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 8 / 4 - 2018



Carl Henrik Dufberg
Ledamot



Peter Henning Helander
Ledamot



Gun Margareta Lindberg
Ledamot



Fredrik Johan Hallin
Ledamot



Karin Elsa Agneta Hellström
Ledamot



Johan Oskar Östli
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2018



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 2017.

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 2017 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 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 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. Risker 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.

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 Vjolen i Midsommarkransen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 *Revisorns 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 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 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 överträdelse 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 23 april 2018



Ola Trané

BoRevision AB

Till styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Violen i Midsommarkransen
Org.nr: 769621-4308

Granskningsrapport avseende räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31

Revisionen har utförts i enlighet med ISA (International Standards on Auditing) och god revisionssed i Sverige vilket har inneburit att jag har granskat förvaltningsberättelsen, resultat- och balansräkningen och noterna i årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. Jag har planerat och genomfört revisionen för att med en rimlig grad av säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisionen har bland annat omfattat följande:

- * Kontroll av ingående balanser
- * Granskning av att belopp i huvudboken motsvaras av belopp i årsredovisningen
- * Avstämning av tillgångar och skulder
- * Granskning av större förändringar i balansräkningen
- * Granskning av resultaträkningens poster med avseende på att identifiera väsentliga felaktigheter
- * Granskning av väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen

Vid genomförd granskning har inte noterats några avvikelser i årsredovisningen eller styrelsens förvaltning som föranleder särskilda noteringar i revisionsberättelsen. Min samlade bedömning är att årsredovisningen för 2017 ger en rättvisande bild av föreningens verksamhet i enlighet med årsredovisningslagen. Under revisionen jag gjort nedanstående noteringar som jag via denna rapport framför till er i styrelsen.

Föreningens klassificering av lån

Föreningen har skulder till kreditinstitut som i årsredovisningen för 2017 klassificerats som långfristiga trots att de förfaller inom ett år. Då förfallotidpunkten ligger inom ett år är dessa skulder att betrakta som kortfristiga och borde därför i årsredovisningen ha redovisats under rubriken kortfristiga skulder till kreditinstitut. Finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär och kortfristiga lån bör kunna förlängas varför jag lämnat denna omständighet utan ytterligare åtgärd.

Stockholm 2018-04-23

Med vänliga hälsningar



Ola Trané
BoRevision