

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Violen i Midsommarkransen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2016 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 att sänkas.

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
Agneta Hellström	Ledamot	
Gun Lindberg	Ledamot	
Olle Modin Jarenfors	Ledamot	Avgår under 2019 pga. flytt
Johan Östli	Ledamot	Ordförande
Maximilian Vallin Stenmark	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Henrik Dufberg, Agneta Hellström, Gun Lindberg och Maximilian Vallin Stenmark.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ola Trané
Joakim Mattson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

BoRevision
BoRevision

Valberedning

Anton Gomez
Sebastian Hökby

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15.

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 2012/2013.

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 och fria vikter 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 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll	2019	OVK-besiktning 2018 påvisade ett antal brister som styrelsen avser att åtgärda under 2019.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk och ekonomisk förvaltning	SBC Förvaltning i Stockholm
Snöröjning och takskottning	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

Föreningens ekonomi

Brf Violen är en bostadsrättsförening med god ekonomi. Föreningen har ett starkt kassaflöde, låga förväntade framtida underhållskostnader samt en sund balansräkning med stora övervärden på sina fastigheter och god tillgång till likvida medel.

Samtliga föreningens fastigheter (Violen 4 och Violen 5) genomgick en totalrenovering under åren 2010-2012. En stor del av totalrenoveringen finansierades med lån. Jämfört med andra bostadsrättsföreningar som är nya eller som har genomgått omfattade renoveringar så är Brf Violens belåning per kvm relativt låg. Att belåningen per kvm för Brf Violen är något högre än snittet för en äldre bostadsrättsförening som inte har genomgått motsvarande omfattade renovering är således helt naturligt. Renoveringen bidrog till att föreningens två fastigheter idag är i gott skick och har låga förväntade framtida underhållsbehov, detta bedöms påverka Brf Violens ekonomi positivt i flera år framöver.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016-2045. Enligt underhållsplanen är det genomsnittliga förväntade underhållsbehovet 250 tkr per år, exklusive ett större underhåll år 2043 är det genomsnittliga förväntade underhållsbehovet låga 130 tkr per år.

Brf Violen amorterar för närvarande 400 tkr/år på sina lån och har en genomsnittlig ränta på ca 1 %. Föreningens största lån är bundet till nov 2021.

Brf Violen upprättar årligen en budget för kommande år tillsammans med föreningens ekonomiska förvaltare SBC. Budgeten för 2019 visar ett överskott och Brf Violen har goda ekonomiska marginaler för framtiden.

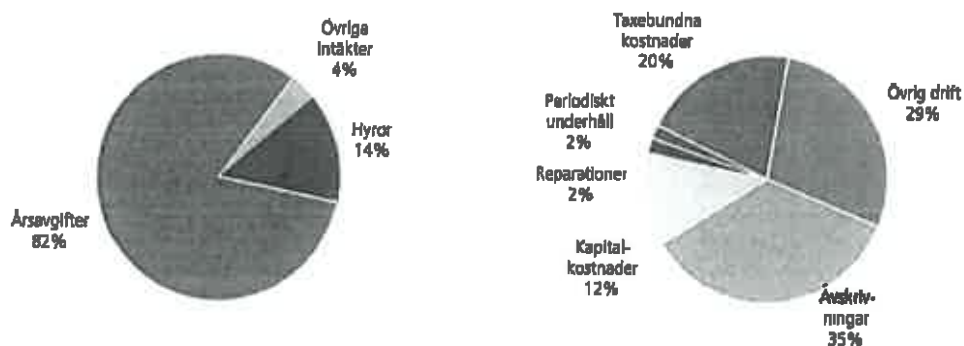
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2019-01-01 med 5 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 521 127	1 748 073
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 802 222	2 880 075
Finansiella intäkter	48	350
Minskning kortfristiga fordringar	6	25 798
Ökning av kortfristiga skulder	24 773	94 147
	2 827 049	3 000 370
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 777 329	1 454 488
Finansiella kostnader	400 587	297 828
Minskning av långfristiga skulder	400 000	475 000
	2 577 916	2 227 316
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 770 260	2 521 127
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	249 133	773 055

*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 1 337 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 verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st

Överlåtelser under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 88

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	807	847	850	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 942	1 918	1 927	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 689	13 829	13 996	14 215
Eikostnad/m ² totalyta	28	24	16	0
Värmekostnad/m ² totalyta	158	160	145	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	24	21	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	132	98	314	0
Soliditet (%)	72	72	72	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-550	-46	-546	0
Nettoomsättning (tkr)	2 761	2 876	2 856	0

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
Uppåtelseavgifter	5 420 000	0	0	5 420 000
Fond för yttre underhåll	654 415	253 000	-61 937	463 352
S:a bundet eget kapital	105 789 415	253 000	-61 937	105 598 352
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 788 068	-253 000	15 779	-2 550 847
Årets resultat	-549 913	-549 913	46 157	-46 157
S:a ansamlad förlust	-3 337 980	-802 913	61 936	-2 597 005
S:a eget kapital	102 451 435	-549 913	-1	103 001 347

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-549 913
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 535 068
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-253 000
summa balanserat resultat	-3 337 981

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-3 337 981

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 761 007	2 876 164
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 215	3 911
Summa rörelseintäkter		2 802 222	2 880 075
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 384 317	-1 106 178
Övriga externa kostnader	Not 5	-287 876	-242 964
Personalkostnader	Not 6	-105 136	-105 346
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 174 267	-1 174 267
Summa rörelsekostnader		-2 951 596	-2 628 755
RÖRELSERESULTAT		-149 374	251 321
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48	350
Räntekostnader och liknande resultatposter		-400 587	-297 828
Summa finansiella poster		-400 539	-297 478
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-549 913	-46 157
ÅRETS RESULTAT		-549 913	-46 157

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	139 225 228	140 399 495
Summa materiella anläggningstillgångar	139 225 228	140 399 495
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	139 225 228	140 399 495
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	65	64
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 578 025	2 296 928
Summa kortfristiga fordringar	2 578 091	2 296 992
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	206 924	238 895
Summa kassa och bank	206 924	238 895
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 785 015	2 535 887
SUMMA TILLGÅNGAR	142 010 243	142 935 382

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		105 135 000	105 135 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	654 415	463 352
Summa bundet eget kapital		105 789 415	105 598 352
Frött eget kapital			
Balanserat resultat		-2 788 068	-2 550 847
Årets resultat		-549 913	-46 157
Summa frött eget kapital		-3 337 980	-2 597 005
SUMMA EGET KAPITAL		102 451 435	103 001 347
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	38 600 000	39 000 000
Summa långfristiga skulder		38 600 000	39 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	400 000	400 000
Leverantörsskulder		158 365	124 091
Skatteskulder		29 220	29 220
Övriga skulder		5 029	5 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	366 194	375 424
Summa kortfristiga skulder		958 808	934 035
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 010 243	142 935 382

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till lanspråktagande 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	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 298 484	2 413 363
Hyror bostäder	120 635	119 415
Hyror lokaler	228 849	225 812
Hyror garage/parkering	52 500	54 000
Överlåtelse/pantsättning	15 065	20 536
Avgift andrahandsuthyrning	13 207	14 775
Gästlägenhet	32 200	28 200
Öresutjämning	67	64
	2 761 007	2 876 164

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	41 215	3 911
	41 215	3 911

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	14 402	4 462
	Fastighetskötsel gård beställning	6 819	0
	Snöröjning/sandning	104 559	28 763
	Städning entreprenad	138 532	63 983
	Mattvätt/Hymattor	17 100	17 100
	OVK Obl. Ventilationskontroll	28 188	0
	Gemensamma utrymmen	1 894	898
	Gård	7 680	6 525
	Förbrukningsmateriel	10 823	2 800
	Brandskydd	57 951	12 563
		387 948	137 094
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	2 868
	Lokaler	0	1 706
	Gemensamma utrymmen	1 325	0
	Tvättstuga	10 769	3 053
	Sophantering/återvinning	0	1 224
	Vind	0	3 025
	Entré/trapphus	0	6 727
	Lås	7 770	9 325
	VVS	13 532	4 963
	Värmeanläggning/undercentral	14 561	18 329
	Ventilation	5 269	6 775
	Elinstallationer	4 509	7 241
	Fönster	2 471	0
	Mark/gård/utemiljö	1 520	5 875
	Skador/klotter/skadegörelse	5 157	1 875
	Vattenskada	0	2 788
		66 883	75 774
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	34 841
	Lås	61 674	0
	Mark/gård/utemiljö	0	27 096
		61 674	61 937
	Taxebundna kostnader		
	El	83 843	72 287
	Värme	479 839	485 908
	Vatten	74 868	72 681
	Sophämtning/renhållning	43 820	31 603
		682 370	662 479
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 600	34 600
	Kabel-TV	59 792	44 844
	Bredband	76 440	74 840
		170 832	154 284
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	14 610	14 610
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 384 317	1 106 178

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	4 394	1 225
	Tele- och datakommunikation	9 220	469
	Juridiska åtgärder	21 747	0
	Inkassering avgift/hyra	1 275	1 275
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	24 763	24 797
	Föreningskostnader	388	2 493
	Fritids- och trivselkostnader	1 132	1 136
	Förvaltningsarvode	151 628	147 279
	Förvaltningsarvoden övriga	24 753	53 081
	Administration	19 303	4 343
	Korttidsinventarier	19 038	0
	Konsultarvode	3 875	625
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 360	6 240
		287 876	242 964

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 000	80 000
	Sociala kostnader	25 136	25 346
		105 136	105 346

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 049 667	1 049 667
	Förbättringar	124 600	124 600
		1 174 267	1 174 267

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-4 698 156	-3 523 889
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 174 267	-1 174 267
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 872 423	-4 698 156
	Planenligt restvärde vid årets slut	139 225 228	140 399 495
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Skatttekonto	14 689	14 696
	Klientmedel hos SBC	2 563 336	2 282 232
		2 578 025	2 296 928
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	463 352	253 000
	Reservering enligt stadgar	253 000	253 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	anspråktagande enligt stadgar	0	0
	anspråktagande enligt stämmobeslut	-61 937	-42 648
	Vid årets slut	654 415	463 352
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
		Räntesats	Belopp
		2018-12-31	2018-12-31
	Swedbank	1,060 %	35 750 000
	Swedbank	0,510 %	3 250 000
	Summa skulder till kreditinstitut		39 000 000
			Belopp
			2017-12-31
			36 150 000
			3 250 000
			39 400 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-400 000	-400 000
		38 600 000	39 000 000

Villkors-
ändringsdag
2020-09-25

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	41 750 000	41 750 000

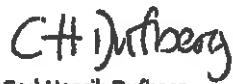
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	80 000	80 000
	Sociala avgifter	25 136	25 136
	Ränta	37 696	37 777
	Avgifter och hyror	201 709	232 511
	Avräkning betalda avgifter och hyror	21 653	0
		366 194	375 424

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 8, 4 2019



Carl Henrik Dufberg
Ledamot



Agneta Hellström
Ledamot



Gun Lindberg
Ledamot



Olle Modin Järentors
Ledamot



Johan Östli
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19, 4 2019



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 2018.

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 2018 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 revisions 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag 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 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 revisions sed 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 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 Violon i Midsommarkransen för år 2018 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 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 19 april 2019

Ola Trané

BoRevision AB