

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Violen i Midsommarkransen

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

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

Johan Östli	Ordförande
Carl Henrik Dufberg	Ledamot
Agneta Hellström	Ledamot
Gun Lindberg	Ledamot
Ola Stenström	Ledamot
Peter Helander	Suppleant
Martin Jangdal	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

Ola Trané  
Joakim Mattson

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

BoRevision  
BoRevision

**Valberedning**

Sebastian Hökby  
Lars Jarsman

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-07.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Violen 4	2011	Stockholm
Violen 5	2011	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**

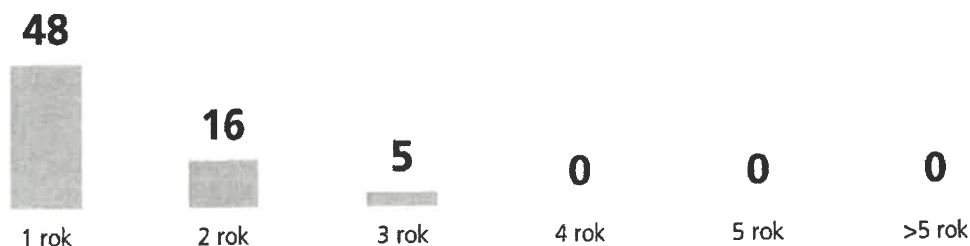
Fastigheterna bebyggdes 1939 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 029 m<sup>2</sup>, varav 2 923 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 106 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**

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

Lägenhetsfördelning:



<b>Verksamhet i lokalerna</b>	<b>Yta</b>	<b>Löptid</b>
Bageri	106 m <sup>2</sup>	Tillsvidare

<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
Övernattningsslägenhet	Kostnad 250 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 bl.a. löpband, roddmaskin, crosstrailer, assault bike, bänkpress samt fria vikter såsom hantlar och skivstänger. Finns 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 engångskostnad 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:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Ventilation	2019 - 2020	Föreningen har ingått ett serviceavtal med Peter Sotare som löper tillsvidare. Avtalet syftar till att rengöra, underhålla och kontrollera ventilationssystemet i fastigheten. Avtalet bidrar till ett bättre inomhusklimat och säkerställer att föreningens ventilationssystem underhålls på ett professionellt sätt enligt rådande branschpraxis.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

## Föreningens ekonomi

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

Föreningens två fastigheter (Violen 4 och Violen 5) genomgick en totalrenovering inklusive stambyte under åren 2010-2012. Renoveringen har bidragit till att fastigheterna idag är i gott skick och har låga förväntade framtida underhållsbehov.

En av Brf Violens större lägenheter är en hyresrätt, vilket kan ses som en dold tillgång för föreningen. Styrelsen har värderat lägenheten via Svefa, uppskattat marknadsvärde bedöms till ca 4,5-5 mkr. En framtida försäljning av denna hyresrätt skulle påverka föreningens ekonomi positivt.

Brf Violen upprättar årligen en budget för kommande år tillsammans med föreningens ekonomiska förvaltare på SBC. Budgeten för 2020 visar ett gott överskott och att Brf Violen har goda ekonomiska marginaler för framtiden. Med anledning av föreningens goda ekonomi och låga förväntade framtida underhållskostnader bedöms en stor del av föreningens överskott de närmaste åren kunna användas till att amortera på föreningens lån.

Föreningen har under året ingått ett nytt avtal för ekonomisk och teknisk förvaltning med SBC, avtalet ger föreningen en årlig besparing med 50 tkr. Vidare har styrelsen förhandlat ned kostanden för det bevakningsavtal föreningen har för snöröjning med Miramax med 50% samt fått priset för städning via MBC Städ sänkt med 10%. Styrelsen strävar alltid efter att löpande se över befintliga avtal för att säkerställa att vi betalar konkurrenskraftiga priser.

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

En större händelse som skett under året är att föreningen största lån om ca 35 msek hade förfall i slutet av 2020. I samband med detta tog styrelsen in offerter från flera banker och valde att dela upp lånet i tre lika stora delar på löptiderna 3 år, 5 år och 8 år. Räntan på lånet var tidigare 1,06%. Efter omläggningen uppgår genomsnittsräntan på de tre nya lånen till 0,69%. Det innebär en årlig besparing för föreningen om ca 130 tkr i räntekostnader.

Föreningen amorterar för närvarande löpande 400 tkr/år på sina lån, beloppet har varit detsamma de senaste åren.

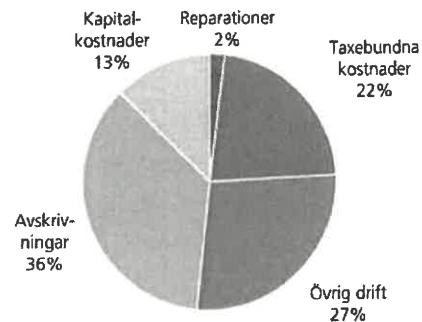
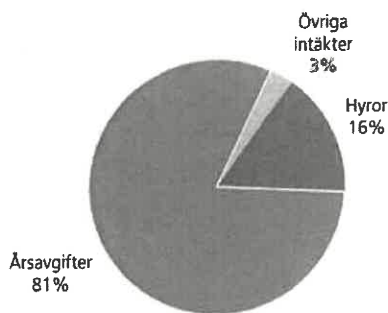
Budget upprättas och löper till 2021-12-31.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 672 049</b>	<b>2 770 260</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 685 421	2 721 620
Finansiella intäkter	58	16
	<b>2 685 479</b>	<b>2 721 636</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 545 049	1 981 047
Finansiella kostnader	369 967	407 044
Ökning av kortfristiga fordringar	1 060	4 572
Minskning av långfristiga skulder	500 000	400 000
Minskning av kortfristiga skulder	47 417	27 185
	<b>2 463 493</b>	<b>2 819 847</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 894 034</b>	<b>2 672 049</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>221 986</b>	<b>-98 211</b>

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

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår

Väsentliga händelser under räkenskapsåret  
Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st  
Överlåtelse under året: 16 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87  
Tillkommande medlemmar: 20  
Avgående medlemmar: 19  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 88

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	766	766	807	847
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 039	2 003	1 942	1 918
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	13 373	13 549	13 689	13 829
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	30	28	24
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	156	159	158	160
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	20	25	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	122	134	132	98
Soliditet (%)	72	72	72	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-279	-716	-550	-46
Nettoomsättning (tkr)	2 674	2 686	2 761	2 876

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 923 m<sup>2</sup> bostäder och 106 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	99 715 000	0	0	99 715 000
Upplåtelseavgifter	5 420 000	0	0	5 420 000
Fond för yttre underhåll	1 160 415	253 000	0	907 415
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>106 295 415</b>	<b>253 000</b>	<b>0</b>	<b>106 042 415</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 560 102	-253 000	-716 122	-3 590 980
Årets resultat	-279 204	-279 204	716 122	-716 122
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 839 307</b>	<b>-532 204</b>	<b>0</b>	<b>-4 307 102</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>101 456 108</b>	<b>-279 204</b>	<b>0</b>	<b>101 735 313</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-279 204
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 307 102
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-253 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 839 306</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-4 839 306</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 673 783	2 685 620
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 637	36 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 685 421</b>	<b>2 721 620</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 117 832	-1 596 428
Övriga externa kostnader	Not 5	-322 084	-279 484
Personalkostnader	Not 6	-105 133	-105 135
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 049 667	-1 049 667
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 594 716</b>	<b>-3 030 714</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>90 705</b>	<b>-309 094</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-369 967	-407 044
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-369 909</b>	<b>-407 028</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-279 204</b>	<b>-716 122</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-279 204</b>	<b>-716 122</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8,12	137 125 894	138 175 561
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>137 125 894</b>	<b>138 175 561</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>137 125 894</b>	<b>138 175 561</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	184	1 204
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 548 670	2 491 167
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 548 854</b>	<b>2 492 371</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	365 567	199 004
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>365 567</b>	<b>199 004</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 914 421</b>	<b>2 691 375</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>140 040 315</b>	<b>140 866 936</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		105 135 000	105 135 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 160 415	907 415
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>106 295 415</b>	<b>106 042 415</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 560 102	-3 590 980
Årets resultat		-279 204	-716 122
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 839 307</b>	<b>-4 307 102</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>101 456 108</b>	<b>101 735 313</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	37 700 000	3 250 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 700 000</b>	<b>3 250 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	400 000	35 350 000
Leverantörsskulder		93 205	198 413
Skatteskulder		33 380	31 300
Övriga skulder		26 315	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	331 306	301 910
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>884 206</b>	<b>35 881 623</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>140 040 315</b>	<b>140 866 936</b>

## 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 ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 183 558	2 183 558
Hyror bostäder	124 516	122 676
Hyror lokaler	242 502	237 907
Hyror garage/parkering	56 178	54 366
Överlåtelse/pantsättning	22 436	17 276
Avgift andrahandsuthyrning	32 602	37 425
Gästlägenhet	12 000	32 400
Öresutjämning	-9	13
	<b>2 673 783</b>	<b>2 685 620</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	-1 200	8 400
Övriga intäkter	12 837	27 600
	<b>11 637</b>	<b>36 000</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	9 334	32 612
	Fastighetskötsel gård entreprenad	11 300	0
	Fastighetskötsel gård beställning	1 975	5 290
	Snöröjning/sandning	0	138 563
	Städning entreprenad	104 328	101 109
	Mattvätt/Hyrmattor	18 000	18 000
	Sotning	0	1 434
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	13 750
	Myndighetstillsyn	0	9 875
	Gemensamma utrymmen	374	21 229
	Gård	7 901	2 489
	Förbrukningsmateriel	12 184	6 628
	Brandskydd	36 791	41 880
		<b>202 187</b>	<b>392 859</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	8 945
	Tvättstuga	13 516	544
	Lås	1 238	2 956
	VVS	16 010	17 643
	Ventilation	19 201	220 553
	Elinstallationer	3 112	9 859
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	9 370
	Tak	0	41 776
	Fönster	0	11 998
	Skador/klotter/skadegörelse	1 688	15 030
		<b>54 765</b>	<b>338 674</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	4 968	0
	Lås	8 822	0
		<b>13 790</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	78 159	92 203
	Värme	471 198	480 411
	Vatten	79 255	61 355
	Sophämtning/renhållning	28 744	42 812
		<b>657 356</b>	<b>676 781</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	35 992	35 192
	Kabel-TV	60 612	59 792
	Bredband	76 440	76 440
		<b>173 044</b>	<b>171 424</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>16 690</b>	<b>16 690</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 117 832</b>	<b>1 596 428</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	7 070	1 832
	Tele- och datakommunikation	4 430	4 294
	Juridiska åtgärder	41 250	18 907
	Inkassering avgift/hyra	900	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	23 750	23 969
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	77	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 543	2 780
	Förvaltningsarvode	184 354	157 380
	Förvaltningsarvoden övriga	15 196	20 167
	Administration	32 581	18 123
	Korttidsinventarier	0	19 147
	Konsultarvode	3 875	3 875
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 620	6 480
		<b>322 084</b>	<b>279 484</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	80 000	80 000
	Sociala kostnader	25 133	25 135
		<b>105 133</b>	<b>105 135</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	1 049 667	1 049 667
		<b>1 049 667</b>	<b>1 049 667</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	145 097 651	145 097 651
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>145 097 651</b>	<b>145 097 651</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 922 090	-5 872 423
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 049 667	-1 049 667
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 971 757</b>	<b>-6 922 090</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>137 125 894</b>	<b>138 175 561</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 513 000	18 513 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	55 485 000	55 485 000
	Taxeringsvärde mark	32 784 000	32 784 000
		<b>88 269 000</b>	<b>88 269 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	86 600 000	86 600 000
	Lokaler	1 669 000	1 669 000
		<b>88 269 000</b>	<b>88 269 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	20 202	18 122
	Klientmedel hos SBC	2 528 468	2 473 045
		<b>2 548 670</b>	<b>2 491 167</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	907 415	654 415
	Reservering enligt stadgar	253 000	253 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 160 415</b>	<b>907 415</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Villkors-</b> <b>ändringsdag</b>
Swedbank		0	35 350 000	
Swedbank	0,970 %	3 250 000	3 250 000	2022-02-25
Handelsbanken	0,490 %	11 650 000	0	2023-09-30
Handelsbanken	0,660 %	11 650 000	0	2025-09-30
Handelsbanken	0,920 %	11 550 000	0	2028-09-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>38 100 000</b>	<b>38 600 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-400 000	-35 350 000	
		<b>37 700 000</b>	<b>3 250 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 100 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	41 750 000	41 750 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Arvoden	40 000	40 000
Sociala avgifter	12 568	12 568
Ränta	262	34 611
Avgifter och hyror	214 920	214 731
Förvaltningsarvode	63 556	0
	<b>331 306</b>	<b>301 910</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.


---

## Styrelsens underskrifter


---

STOCKHOLM den 20 / 4 2021

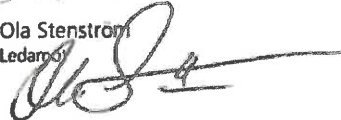
  
Johan Östli  
Ordförande

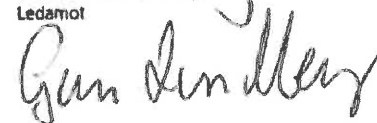
  
Carl Henrik Dufberg  
Ledamot

Agneta Hellström  
Ledamot



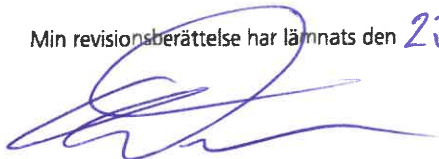
Ola Stenström  
Ledamot





Gun Lindberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2021



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 räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Violen i Midsommarkransen för räkenskapsåret 2020 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 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 23 april 2021

Ola Trané

BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor