

Årsredovisning för

# **HSB Brf Violen 3**

716421-8187

Räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

92

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Violen 3, 716421-8187, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## Verksamheten

### Fastigheter

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

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i IF skadeförsäkring AB, Stockholm

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

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

### Förvaltning

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

90.  
92

## Organisation

### Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Göran Nyhlin

Hans Johansson

Eva Olovsson

Christer Paulsson

Niklas Andersson

Katri Nordgren

Ordförande

Vice ordförande/ brandansvarig

Sekreterare

Miljöansvarig

Webbansvarig

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Berit Bergheim

Matilda Hansson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Göran Nyhlin, Hans Johansson och Niklas Andersson samt bland suppleanterna Berit Bergheim.

### Styrelsens kommentar

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

Styrelsen har fortsatt sitt systematiska arbete med att minska föreningens låneskuld. Under året har ytterligare 975 000kr amorterats.

Sedan den 1/1 2008 har föreningens låneskuld minskat med 11 589 966:-, från 47 064 300:- till 35 474 334:-. Detta blir mycket betydelsefullt när låneräntorna så småningom börjar normaliseras.

De fortsatt låga låneräntorna har varit gynnsamma för föreningens ekonomi. Räntekostnaderna för 2020 har blivit lägre än budget.

Föreningens samtliga lån är nu bundna till fast ränta med kommande omsättningar: 2023-05-09, 2024-05-10, 2025-02-14 och 2021-01-21. Räntesatserna är 0,88, 1,08, 1,19 och 1,49.

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

Årets resultat uppgår till 257 tkr jämfört med 2019 (628 tkr).

### Mervärdesskatt

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

### Firmatecknare

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

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 91 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

### Aktiviteter

Föreningen har den 26/4 och 1/11 genomfört två aktivitetsdagar där medlemmarna förutom städning och trädgårdsarbete beretts tillfälle till trevlig samvaro med servering av fika med tillbehör. Antalet medlemmar som utnyttjade denna möjlighet var vid båda dagarna c:a 30.

Under året har 8 st. nyhetsblad tillställts våra medlemmar.

### Revisorer

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

### Valberedning

Valberedning har varit Owe Jansson, Bo Egrelius och Pernilla Jussila med Owe Jansson som sammankallande.

### HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

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

Representation vid HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige är Hans Johansson, Ordinarie och Christer Paulsson, Suppleant.

### Ekonomi

#### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	4 709	4 709	4 697	4 694	5 602
Årets resultat, tkr	265	628	758	262	1 237
Fond för yttre underhåll, tkr	2 589	2 457	2 222	2 337	2 177
Belåning, kr/kvm totalyta	7 467	7 672	7 970	8 162	8 355
Räntekänslighet*	8,1	8	8,5	8,7	8,9
Soliditet, %	24	23	22	20	19
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	940	940	940	940	940
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	383	362	383	386	532

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

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

#### Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	29 810	3 690	2 456 711	8 099 408	627 820
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			132 227	495 592	-627 820
Årets resultat					265 379
	<b>29 810</b>	<b>3 690</b>	<b>2 588 938</b>	<b>8 595 000</b>	<b>265 379</b>

90.  
92

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 april 2020. På stämman deltog 7 röstberättigade plus 24 poströstande medlemmar.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 12 protokollförda sammanträden.

### Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

### Överlåtelser

Av föreningens 68 bostadslägenheter har 4 st överlåtits under året. Medelpriset var 1 875 000 kr.

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

### Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken uppdateras årligen. En besiktning av föreningens egendom genomfördes under 2020 enligt föreningens stadgar. Besiktningen omfattade fastighetens yttre och allmänna utrymmen. Takbesiktning har gjorts, och i samband därmed vissa mindre underhållsarbeten.

## Framtida utveckling

### Budget för nästa räkenskapsår

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

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 543 tkr. Enligt styrelsens beslut kommer årsavgifterna att vara oförändrade under 2021. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäderna uppgår till 940 kronor/m<sup>2</sup>.

### Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar

- Byte av kranar på VS-stammar
- Rensning av dagvattenledning.

90.  


## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	8 595 000
Årets resultat	<u>265 379</u>
	8 860 379
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	8 860 379
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	505 099
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-368 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	8 997 478
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	2 588 938
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-137 099</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	2 451 839

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

20.  
21

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 709 030	4 709 251
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 338 004	-2 347 926
Planerat underhåll	4	-505 099	-42 773
Fastighetsskatt		-107 852	-104 316
Avskrivningar	5	-1 049 230	-1 049 230
		<u>-4 000 185</u>	<u>-3 544 245</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>708 845</b>	<b>1 165 006</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5 759	5 563
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-449 225	-542 749
		<u>-443 466</u>	<u>-537 186</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>265 379</b>	<b>627 820</b>

90.  
92

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och ombyggnader	8	42 712 512	43 761 742
Mark		907 356	907 356
Inventarier	9	-	-
		<u>43 619 868</u>	<u>44 669 098</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>43 619 868</u>	<u>44 669 098</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 115	2 154
Avräkningskonto HSB		2 926 324	2 435 050
Övriga fordringar	10	819	3 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	<u>77 574</u>	<u>102 988</u>
		3 005 832	2 543 494
<b>Kassa och bank</b>	12	<u>1 155 505</u>	<u>1 150 760</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 161 337</u>	<u>3 694 254</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>47 781 205</u>	<u>48 363 352</u>

sp.  
9/2



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		29 810	29 810
Upplåtelseavgifter		3 690	3 690
Fond för yttre underhåll		2 588 938	2 456 711
		<u>2 622 438</u>	<u>2 490 211</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad resultat		8 595 000	8 099 408
Årets resultat		265 379	627 820
		<u>8 860 379</u>	<u>8 727 228</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>11 482 817</u>	<u>11 217 439</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	13	<u>26 061 339</u>	<u>35 549 334</u>
		26 061 339	35 549 334
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	9 412 995	900 000
Leverantörsskulder		300 834	170 545
Skatteskulder		1 053	-
Övriga kortfristiga skulder	15	12 450	13 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>509 717</u>	<u>512 530</u>
		10 237 049	1 596 579
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>47 781 205</u>	<u>48 363 352</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	265 379	627 820
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 049 230	1 049 230
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 314 609	1 677 050
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	28 936	-72 297
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	127 475	25 645
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 471 020</b>	<b>1 630 398</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av långfristiga skulder	-975 000	-900 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-975 000</b>	<b>-900 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>496 020</b>	<b>730 398</b>
Likvida medel vid årets början	3 585 809	2 855 411
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 081 829</b>	<b>3 585 809</b>
<b>Likvida medel</b>		
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	2 926 324	2 435 050
Kassa och bank	1 155 505	1 150 759
	<b>4 081 829</b>	<b>3 585 809</b>

90.  
2

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

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

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

### Pågående ombyggnad

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

### Fond för yttre underhåll

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

### Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.

Av föreningens lån förfaller 8 413 tkr till omförhandling under 2021.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 9 796 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

90  
9/2

### Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	94 600	93 000
Mötesarvode	22 800	22 800
Arvode föreningsvald revisor	7 095	6 975
Övriga arvoden och ersättningar	7 500	
Bilersättningar		1 157
Utbildning och konferenser		2 500
Sociala kostnader	14 253	25 955
	<b>146 248</b>	<b>152 387</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	4 404 072	4 404 072
Hysesintäkter lokaler	6 780	6 780
Hysesintäkter garage och p-platser	213 735	218 735
Övriga intäkter	84 443	79 664
	<b>4 709 030</b>	<b>4 709 251</b>

### Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	211 402	235 238
Löpande underhåll	111 043	244 803
El	233 874	247 204
Uppvärmning	348 315	383 885
Vatten	198 763	163 593
Sophämtning	229 206	182 521
Fastighetsförsäkring	67 042	59 059
Städning	138 325	97 913
Förvaltningskostnader	284 598	279 554
Extern revision	21 250	9 763
Personalkostnader	146 248	152 846
Kabel-TV	35 290	35 278
Bredband	8 402	3 840
Vinterskötsel	53 438	68 497
Övrig drift	250 808	183 932
	<b>2 338 004</b>	<b>2 347 926</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	47 122	42 773
Utfört underhåll installationer	186 887	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	271 090	-
	<b>505 099</b>	<b>42 773</b>

90.  
gk

### Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	1 049 230	1 049 230
	<b>1 049 230</b>	<b>1 049 230</b>

### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter bankkonto	3 240	3 696
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 401	1 797
Övriga ränteintäkter	118	70
	<b>5 759</b>	<b>5 563</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	449 050	541 824
Övriga räntekostnader	175	925
	<b>449 225</b>	<b>542 749</b>

### Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	52 649 802	52 649 802
<b>Summa akkumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>52 649 802</b>	<b>52 649 802</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-8 888 060	-7 838 830
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 049 230	-1 049 230
	-9 937 290	-8 888 060
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>42 712 512</b>	<b>43 761 742</b>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	43 000 000	43 000 000
Byggnader - lokaler	828 000	828 000
	43 828 000	43 828 000
Mark - bostäder	14 200 000	14 200 000
Mark - lokaler	240 000	240 000
	14 440 000	14 440 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>58 268 000</b>	<b>58 268 000</b>

### Not 9 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	120 750	120 750
	120 750	120 750
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-120 750	-120 750
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

90.  
92

### Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	819	819
Skattefordringar	-	2 483
	<b>819</b>	<b>3 302</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	8 824	8 822
Fastighetsförsäkring	68 750	67 042
Övrigt	-	27 124
	<b>77 574</b>	<b>102 988</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	5 264	5 267
SBAB	1 083 220	1 079 980
Swedbank	67 021	65 513
	<b>1 155 505</b>	<b>1 150 760</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	19976890	0,88	2023-05-09	8 470 000	8 690 000
SBAB	19976920	1,08	2024-05-10	9 649 922	9 889 922
SBAB	20280700	1,19	2025-02-14	8 941 417	9 236 417
SBAB	20781106	1,49	2021-01-21	8 412 995	8 632 995
				<b>35 474 334</b>	<b>36 449 334</b>
Omförhandling av lån under 2021				-8 412 995	
Nästa års beräknade amortering				-1 000 000	-900 000

#### Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**26 061 339**      **35 549 334**

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till

30 474 334      31 949 334

### Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	66 448 000	66 448 000
Varav obelånade	-20 495 000	-20 495 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	45 953 000	45 953 000

### Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld ( omförhandling av lån samt nästa års amortering)	9 412 995	900 000
	<b>9 412 995</b>	<b>900 000</b>

RD.

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

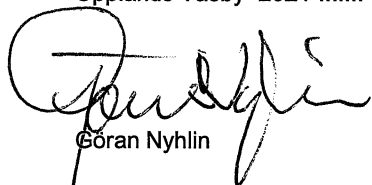
	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	10 200	11 754
Övriga kortfristiga skulder	2 250	1 750
	<u>12 450</u>	<u>13 504</u>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	393 643	377 029
Upplupna räntekostnader	44 655	53 672
Upplupen el	18 994	30 222
Upplupen värme	41 425	40 905
Upplupen sophämtning	-	10 702
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 000	-
	<u>509 717</u>	<u>512 530</u>

90.  
g

Upplands Väsby 2021-03-09



Göran Nyhlin



Hans Johansson



Eva Olovsson



Christer Paulsson



Niklas Andersson

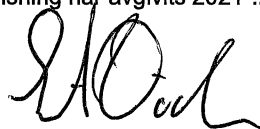


Katri Nordgren

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-03-25



Cristina Johansson  
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Violen 3 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

90

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Violen 3 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggnadssätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

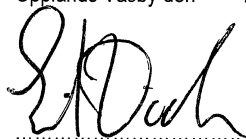
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till

dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Upplands Väsby den 25/3 2021



Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Cristina Johansson  
Av föreningen vald revisor