



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Skuggviolen 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skuggviolen 1

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 2012 och 2032.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-12 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jessica Snatra Elisabeth Hedrén	Ledamot
Per Jesper Hedrén	Ledamot
Kent Åke Strid	Ledamot
Karin Gunilla Weidenfors	Ledamot

Elena Entina	Auktoriserad Revisor
Berit Elvine Holmgren	Revisorssuppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Elena Entina	Auktoriserad Extern	Baker Tilly Stockholm KB
Berit Elvine Holmgren	Suppleant Extern	Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Valberedning

Laura Abensour
Lennart Hedman

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2018-08-28. Extra stämma med anledning av stadgeförändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Skuggviolen 1	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 6 flerbostadshus.

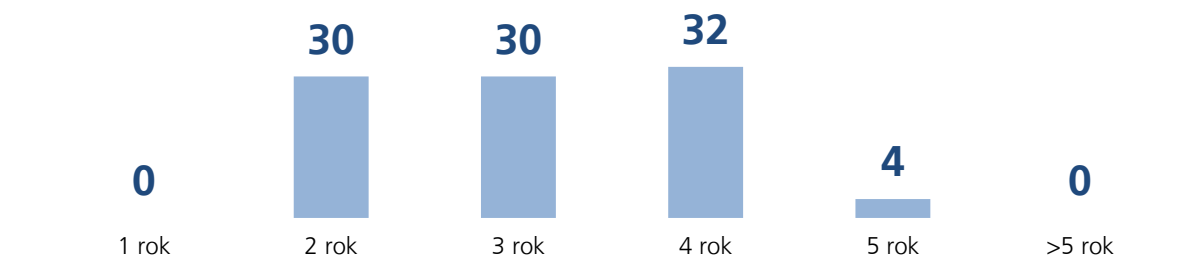
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 649 m², varav 7 649 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt samt 21 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte/renovering fönster	2017 - 2018
Fallskydd brunnar	2015
Byte vindskivor	2015
Stolparmatur på gården	2015
Ljudabsorbenter i föreningslokalen	2015
Byte värmexlare	2015
Schaktbelysning i hiss	2015

Planerat underhåll	År
Tvättstuga 2A	2016
Skeva soprumsdörrar	2016
Förrådspaneler	2016-2017
Byte vindskivor	2016-2017
Hissmaskinrum	2017
Underhåll fönster	2017-2018
Låssystem/passagesystem portar	2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

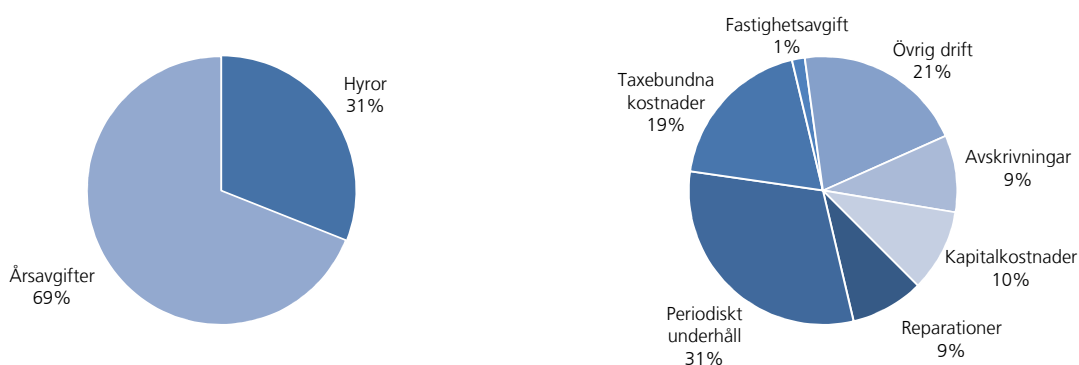
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetskötsel	Driftia
Trädgård- och markunderhåll	Berg & Landskap
Hissar	S:t Eriks Hiss

Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 125 626	7 988 225
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 700 622	6 687 894
Finansiella intäkter	249	190
Minskning kortfristiga fordringar	50 171	0
Medlemsinsatser	1 500 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	992 054
	8 251 043	7 680 138
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	6 923 432	5 676 539
Finansiella kostnader	849 244	848 469
Ökning av kortfristiga fordringar	0	17 729
Minskning av kortfristiga skulder	603 595	0
	8 376 272	6 542 737
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	9 000 397	9 125 626
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-125 229	1 137 401

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av passagesystem i alla portar, samtliga får brickor

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 75 st.

Överlåtelse under året: 9 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 105

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 15

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 104

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	754	751	751	852
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 152	1 164	1 167	790
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 288	13 288	13 288	16 562
Elkostnad/m ² totalyta	29	24	22	24
Värmekostnad/m ² totalyta	131	128	126	121
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	27	26	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	111	111	112	257
Soliditet (%)	41	41	42	40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 868	-656	244	-642
Nettoomsättning (tkr)	6 700	6 671	6 637	6 635

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 649 m² bostäder.

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	64 340 007	679 569	0	63 660 438
Upplåtelseavgifter	5 209 453	820 431	0	4 389 022
Fond för yttre underhåll	2 393 765	1 461 725	-1 898 600	2 830 640
S:a bundet eget kapital	71 943 225	2 961 725	-1 898 600	70 880 100
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-11 465 732	-1 461 725	1 242 336	-11 246 343
Årets resultat	-1 867 655	-1 867 655	656 264	-656 264
S:a ansamlad förlust	-13 333 387	-3 329 380	1 898 600	-11 902 607
S:a eget kapital	58 609 837	-367 655	0	58 977 492

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 867 655
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 004 007
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 461 725
summa balanserat resultat	-13 333 387

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

1 898 600
-11 434 787

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	6 700 220	6 671 259
Övriga rörelseintäkter	Not 3	402	16 636
Summa rörelseintäkter		6 700 622	6 687 894
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 427 817	-5 195 042
Övriga externa kostnader	Not 5	-307 852	-303 135
Personalkostnader	Not 6	-187 763	-178 363
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-795 850	-819 340
Summa rörelsekostnader		-7 719 282	-6 495 879
RÖRELSERESULTAT		-1 018 660	192 015
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		249	190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-849 244	-848 469
Summa finansiella poster		-848 995	-848 279
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 867 655	-656 264
ÅRETS RESULTAT		-1 867 655	-656 264

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	132 379 774	133 139 500
Maskiner	Not 9	26 537	36 187
Inventarier	Not 10	13 162	39 636
Summa materiella anläggningstillgångar		132 419 473	133 215 323
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		132 419 473	133 215 323
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		15 082	32 644
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 11	4 090 237	4 247 941
Summa kortfristiga fordringar		4 105 319	4 280 585
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 999 958	5 000 092
Summa kassa och bank		4 999 958	5 000 092
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 105 277	9 280 678
SUMMA TILLGÅNGAR		141 524 751	142 496 001

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 549 460	68 049 460
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 393 765	2 830 640
Summa bundet eget kapital		71 943 225	70 880 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 465 732	-11 246 343
Årets resultat		-1 867 655	-656 264
Summa fritt eget kapital		-13 333 387	-11 902 607
SUMMA EGET KAPITAL		58 609 837	58 977 492
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	81 400 000	81 400 000
Summa långfristiga skulder		81 400 000	81 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		661 467	1 140 867
Skatteskulder		138 882	247 968
Övriga skulder		-2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	714 567	729 674
Summa kortfristiga skulder		1 514 914	2 118 509
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 524 751	142 496 001

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.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år
Markanläggning	25 år	25 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år	50 år o 10 år
Maskiner och inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	4 621 594	4 597 695
Hyror bostäder	1 754 151	1 772 122
Hyror parkering	244 577	222 867
Hyror antennplats	79 615	78 290
Öresutjämning	284	285
	6 700 220	6 671 259

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	0	16 625
Övriga intäkter	402	11
	402	16 636

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	334 779	145 189
	Fastighetsskötsel beställning	11 167	26 544
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	82 664	247 992
	Fastighetsskötsel gård beställning	133 800	95 041
	Snöröjning/sandning	221 623	170 808
	Städning entreprenad	136 696	133 275
	Städning enligt beställning	0	2 763
	Mattvätt/Hyrmattor	27 232	26 957
	OVK Obl. Ventilationskontroll	68 199	52 000
	Hissbesiktning	6 584	8 689
	Myndighetstillsyn	0	1 665
	Bevakning	2 875	19 250
	Gemensamma utrymmen	32 517	75 173
	Gård	8 125	0
	Serviceavtal	39 059	9 803
	Förbrukningsmateriel	28 084	24 941
	Störningsjour och larm	8 625	0
	Brandskydd	14 163	0
	Fordon	199	0
		1 156 390	1 040 090
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	25 153	36 574
	Hyreslägenheter	0	12 118
	Brf Lägenheter	0	31 277
	Gemensamma utrymmen	17 990	7 951
	Tvättstuga	171 836	9 766
	Entré/trapphus	42 875	0
	Lås	18 195	4 710
	Installationer	0	8 841
	VVS	152 961	126 475
	Värmeanläggning/undercentral	11 863	42 447
	Ventilation	131 886	0
	Elinstallationer	38 538	8 954
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 600	0
	Hiss	9 629	41 260
	Tak	20 496	125 985
	Fasad	67 337	14 470
	Balkonger/altaner	0	2 100
	Mark/gård/utemiljö	36 874	9 414
	Skador/klotter/skadegörelse	11 204	375
	Vattenskada	0	3 094
		760 437	485 811
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	732 314	485 351
	Hyreslägenheter	0	40 891
	Lokaler	13 500	0
	Gemensamma utrymmen	117 917	0
	Tvättstuga	390 020	35 125
	Lås	128 147	0
	Värmeanläggning	0	19 832
	Ventilation	529 417	0
	Elinstallationer	125 760	0
	Fönster	488 500	687 500
	Mark/gård/utemiljö	0	286 588
	Garage/parkering	125 000	343 313
		2 650 575	1 898 600

Taxebundna kostnader			
El		224 642	179 817
Värme		1 003 680	975 903
Vatten		237 570	206 178
Sophämtning/renhållning		162 105	184 144
		1 627 997	1 546 042
Övriga driftkostnader			
Försäkring		73 298	73 298
Kabel-TV		25 887	24 961
Bredband		4 882	0
		104 067	98 259
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		128 352	126 240
TOTALT DRIFTKOSTNADER		6 427 817	5 195 042
<hr/>			
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 567	1 731
	Tele- och datakommunikation	21 359	17 968
	Juridiska åtgärder	33 437	71 750
	Inkassering avgift/hyra	850	4 675
	Hysesförluster	0	0
	Övriga förluster	0	1 060
	Revisionsarvode extern revisor	29 407	30 656
	Föreningskostnader	388	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 748	1 609
	Förvaltningsarvode	174 368	132 728
	Administration	6 599	6 938
	Korttidsinventarier	4 990	17 065
	Konsultarvode	25 438	9 394
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 250	7 110
		307 852	303 135
<hr/>			
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	142 500	136 200
	Sociala kostnader	45 263	42 163
		187 763	178 363
<hr/>			
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	481 142	481 142
	Förbättringar	106 627	106 627
	Markanläggning	171 957	171 957
	Maskiner	9 650	33 140
	Inventarier	26 474	26 474
		795 850	819 340

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	138 030 537	138 030 537
	Utgående anskaffningsvärde	138 030 537	138 030 537
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 891 037	-4 131 310
	Årets avskrivningar enligt plan	-759 726	-759 726
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 650 763	-4 891 037
	Planenligt restvärde vid årets slut	132 379 774	133 139 500
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	35 591 344	35 591 344
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	66 000 000	66 000 000
	Taxeringsvärde mark	38 000 000	38 000 000
		104 000 000	104 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	104 000 000	104 000 000
		104 000 000	104 000 000
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	165 699	165 699
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	165 699	165 699
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-129 512	-96 372
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 650	-33 140
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-139 162	-129 512
	Redovisat restvärde vid årets slut	26 537	36 187
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	132 368	132 368
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	132 368	132 368
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-92 732	-66 259
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 474	-26 474
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-119 206	-92 733
	Redovisat restvärde vid årets slut	13 162	39 635

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	89 366	122 408
	Klientmedel hos SBC	4 000 304	4 125 533
	Inkasso	67	0
	Fordringar	500	0
		4 090 237	4 247 941

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	2 830 640	2 656 052
	Reservering enligt stadgar	1 461 725	1 461 725
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 898 600	-1 287 137
	Vid årets slut	2 393 765	2 830 640

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,850 %	26 400 000	26 400 000	2019-03-04
	Handelsbanken	0,890 %	25 000 000	25 000 000	2021-12-01
	Handelsbanken	1,370 %	30 000 000	30 000 000	2020-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		81 400 000	81 400 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			81 400 000	81 400 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 81 400 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	90 000 000	90 000 000


Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	136 500	134 400
	Sociala avgifter	43 831	41 824
	Ränta	69 004	70 035
	Avgifter och hyror	465 232	464 004
	Sophämtning/Renhållning	0	19 411
		714 567	729 674

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen kommer att anlägga nya parkeringar.

Styrelsens underskrifter

HÄSSELBY den 7 / 05 2019


Jessica Snatra Elisabeth Hedrén
Ledamot


Per Jesper Hedrén
Ledamot


Kent Åke Strid
Ledamot


Karin Gunilla Weidenfors
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 05 2019



Elena Entina
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skuggviolen 1 i Stockholm

Org.nr 769606-8217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skuggviolen 1 i Stockholm för räkenskapsåret 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 2018-12-31 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skuggviolen 1 i Stockholm för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 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.

Revisorers 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 2019-05-07



Elena Entina
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 649 000	4 621 594	4 600 500
Hyror bostäder	1 716 000	1 754 151	1 791 800
Hyror parkering	237 000	244 577	234 000
Hyror antennplats	78 000	79 615	78 300
Öresutjämning	0	284	0
Övriga intäkter	0	402	0
	6 680 000	6 700 622	6 704 600
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-152 000	-334 779	-149 500
Fastighetskötsel beställning	-47 000	-11 167	-60 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-259 000	-82 664	-263 000
Fastighetskötsel gård beställning	-88 000	-133 800	-150 000
Snöröjning/sandning	-150 000	-221 623	-150 000
Städning entreprenad	-139 000	-136 696	-136 000
Städning enligt beställning	-3 000	0	0
Mattvätt/Hyrmattor	-29 000	-27 232	-25 500
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-68 199	0
Hissbesiktning	-10 000	-6 584	-6 700
Myndighetstillsyn	-2 000	0	-10 000
Bevakning	-21 000	-2 875	0
Gemensamma utrymmen	-13 000	-32 517	-10 000
Gård	-6 000	-8 125	0
Serviceavtal	-11 000	-39 059	-6 700
Förbrukningsmateriel	-12 000	-28 084	-5 000
Störningsjour och larm	-3 000	-8 625	-5 000
Brandskydd	0	-14 163	0
Fordon	0	-199	0
	-945 000	-1 156 390	-977 400
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-438 000	-25 153	-345 000
Gemensamma utrymmen	0	-17 990	0
Tvättstuga	0	-171 836	0
Entré/trapphus	-500 000	-42 875	0
Lås	0	-18 195	0
VVS	0	-152 961	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-11 863	0
Ventilation	0	-131 886	0
Elinstallationer	0	-38 538	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 600	0
Hiss	0	-9 629	0
Tak	0	-20 496	0
Fasad	0	-67 337	0
Mark/gård/utemiljö	0	-36 874	0
Garage/parkering	-250 000	0	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-11 204	0
	-1 188 000	-760 437	-345 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-732 314	0
Lokaler	0	-13 500	0
Gemensamma utrymmen	0	-117 917	0
Tvättstuga	0	-390 020	-300 000
Lås	80 000	-128 147	-500 000
Installationer	0	0	-100 000
Ventilation	0	-529 417	0
Elinstallationer	0	-125 760	0
Fönster	0	-488 500	-1 200 000
Garage/parkering	0	-125 000	0
	80 000	-2 650 575	-2 100 000
Taxebundna kostnader			
El	-188 000	-224 642	-180 000
Värme	-1 017 000	-1 003 680	-993 000
Vatten	-207 000	-237 570	-210 000
Sophämtning/renhållning	-192 000	-162 105	-182 500
	-1 604 000	-1 627 997	-1 565 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-77 000	-73 298	-73 000
Kabel-TV	-26 000	-25 887	-25 400
Bredband	0	-4 882	-2 500
	-103 000	-104 067	-100 900
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-131 000	-128 352	-130 018
	-131 000	-128 352	-130 018
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 567	-1 500
Tele- och datakommunikation	-19 000	-21 359	-24 300
Juridiska åtgärder	0	-33 437	-50 000
Inkassering avgift/hyra	0	-850	-5 000
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-32 000	-29 407	-32 700
Föreningskostnader	0	-388	-1 500
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 748	0
Förvaltningsarvode	-140 000	-174 368	-136 000
Administration	-7 000	-6 599	-10 000
Korttidsinventarier	0	-4 990	0
Konsultarvode	0	-25 438	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 250	-7 300
	-211 000	-307 852	-268 300
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-284 400	-142 500	-136 500
Övriga arvoden	-5 000	0	-4 500
Arbetsgivaravgifter	-43 000	-45 263	-42 900
	-332 400	-187 763	-183 900
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-482 000	-481 142	-481 100
Förbättringar	-107 000	-106 627	-106 600
Markanläggning	-172 000	-171 957	-172 000
Maskiner	-10 000	-9 650	-33 100
Inventarier	-27 000	-26 474	-26 500
	-798 000	-795 850	-819 300

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 232 400	-7 719 282	-6 490 318
RÖRELSERESULTAT	1 447 600	-1 018 660	214 282
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	249	0
Låneräntor	-915 000	-848 706	-914 900
Räntekostnader skattekonto	0	-94	0
Övriga räntekostnader	0	-444	0
	-915 000	-848 995	-914 900
RESULTAT	532 600	-1 867 655	-700 618