

Årsredovisning

för

Brf Violen i Ängelholm

Org nr 739400-0587

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret
20180101- 20181231**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boende miljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.



Dagordning

§15

- 1 Öppnade
- 2 Godkännade av dagordningen
- 3 Val av stämмоordförande
- 4 Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- 5 Val av två justerare tillika rösträknare
- 6 Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- 7 Fastställande av röstläng
- 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9 Föredragning av revisorns berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13 Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande år
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisorer och suppleanter
- 16 Val av valberedning
- 17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18 Avslutande

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	3-6
- resultaträkning	7
- balansräkning	8-9
- tilläggsupplysningar	10
- noter	11-14
- underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Violen org nr 739400-0587 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare, Föreningen skall värna om miljön.

Brf Violen i Ängelholm strategiska mål är:

- Boendemiljö som är attraktiv för nuvarande och blivande medlemmar
- Föreningen värnar om miljöansvar och miljöengagemang tillsammans med sina medlemmar
- Föreningen eftersträvar en energimässig självförsörjning som är ekonomiskt motiverade
- Planerat och löpande underhåll skall vara kostnadseffektivt över tiden och mervärdeshöjande
- Föreningen har en optimerad UH-reserv i förhållande till UH-planen och balanserad belåning
- Föreningen värnar om sina medlemmars trivsel

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Harsyran 2 i Ängelholms kommun. På fastigheten finns 4 st byggnader med 81 lägenheter, 8 Förråd, 14 garage samt 47 parkeringsplatser.

Byggnaderna är uppförda 1962.

Fastighetens adress är Kallenbergsgatan 8A-B och Fricksgatan 1A-C samt 3 A-C i Ängelholm.

Lägenhetsfördelning

1 rum o kök	3 st
2 rum o kök	54 st
3 rum o kök	24 st

Lokaler	8 st
Garage	14 st
P-platser	47 st

Total tomtarea: 8 910 kvm

Total bostandsarea: 4 797 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 21 maj 2018. Styrelsen har kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Ordinarie ledamöter	Utsedd av	Vald t.o.m årsstämman
Pierre Kristensen, avgått januari 2019	Stämman	2020
Inger Jakobsson	Stämman	2020
Lena Andersson	Stämman	2019
Bengt Eriksson	Stämman	2019
Styrelsesuppleanter		
Jan Zetterlund	Stämman	2019

I tur att avgå är Lena Andersson, Bengt Eriksson samt Jan Zetterlund.

Ordinarie revisorer	
Robert Almling	Stämman

Valberedning	
Styrelsen	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningen förändrade årsavgiften senast den 1 januari 2017 med 9%. Styrelsen har tagit beslut att höja avgiften med 2% från 1 januari 2019.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 297 tkr, bland annat reparation av ventilation, tvättstugor, dörrar/lås, el avlopp/stopp värme. Föreningen har utfört planerat underhåll för 1 050 tkr under året. Det har varit underhåll i trädgården, stödmur, underhåll av socklar samt nya entrédörrar.

Föreningen följer underhållsplanen. Avsättningen till underhållsfonden är 653 000 kr, detta motsvarar 136 kr/kvm.

Markytor	2014
Tak, rengöring	2015
Låssystem till entrédörrar mm	2016
OVK	2016
Trädgård inkl stödmur	2018
Entrédörrar	2018
Sockelrenovering	2018

Årets resultat är -175 802 kr. Det är främst underhållskostnaderna som påverkar föreningens resultat.

Årets resultat i jämförelse med budget är bättre än förväntat.

Föreningen har fått 760 500 kr i bidrag för solcellerna. Detta belopp påverkar föreningens tillgångar (byggnaden) samt föreningens avskrivning av byggnaden.

Föreningen har även aktiverat entrédörrs automatik. Detta påverkar föreningens tillgångar (maskiner och andra tekniska anläggningar) samt föreningens avskrivning av maskiner och andra tekniska anläggningar.

Under verksamhetsåret har föreningen haft kostnader för tvätt av fraktioner i miljöhus, bygglov, köldanläggning, individuell mätning, bolagsverket, media förbrukning, snöröjning, trädgårdsskötsel, förvaltning med mera. Föreningen har även haft hjälp av konsulter, det är teknisk förvaltning, besiktning 2 års av tak och energiåtgärder samt VVS installationer, besiktning av el.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	4 566	4 605	4 068	3 630
Resultat efter finansiella poster	-175	694	878	354
Förändring av underhållsfond	0	583	274	2
Resultat efter fondförändringar	-175	124	604	352
Soliditet %	9	10	10	17
Årsavgift/bostäder, kr/kvm	860	860	789	737
Driftskostnad, kr/kvm	303	277	244	303
Räntekostnader, kr/kvm	135	140	68	112
Fastighetslån, kr/kvm	10 300	10 542	8 252	4 077
Snitt ränta %	1,42	1,32	0,82	2,71
Avsättning till underhållsfond	136	136	136	94

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Drifts-, ränta-, lån- och underhållsfond har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 91 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Part Fastighetsförvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning. Från och med 1 januari 2019 hjälper Part Fastighetsförvaltning med teknisk förvaltning.

Föreningen har avtal med:

Telia	Digital IP-TV samt bredband
Skånska Energi	El-avtal, rörlig del
Öresundskraft	Fjärrvärme och drift/ underhåll värme

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	772 800	3 492 139	780 268	693 722
Disposition enl. årstämmobeslut			693 722	-693 722
Avsättning till underhållsfond		653 000	- 653 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 049 892	1 049 892	
Årets resultat				-175 802
Belopp vid årets utgång	772 800	3 095 247	1 870 882	-175 802

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 473 990
Årets resultat	- 175 802
Årets fondavsättning	- 653 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 049 892
Summa överskott	1 695 080

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 695 080
----------------------------	-----------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 263 067	4 263 287
Övriga förvaltningsintäkter	2	302 451	341 534
		4 565 518	4 604 821
Föreningens kostnader			
Löpande reparationer	3	0	-256 751
Planerat underhåll	4	0	-70 431
Fastighetsavgift/skatt		-90 960	-90 960
Driftskostnader	5	-2 799 736	-1 237 421
Övriga förvaltningskostnader	6	-83 718	-427 082
Arvoden, ersättningar	7	-182 646	-282 606
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-937 215	-876 679
		-4 094 275	-3 241 930
Rörelseresultat		471 244	1 362 891
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	163
Räntekostnader		-647 047	-669 332
		-647 047	-669 169
Resultat efter finansiella poster		-175 802	693 722
ÅRETS RESULTAT			
		-175 802	693 722

Balansräkning			
Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	49 873 468	51 350 914
Inventarier, verktyg och installationer	10	825 718	686 386
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		50 699 186	52 037 300
Summa anläggningstillgångar		50 699 186	52 037 300
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		21 501	32 088
Övriga fordringar		66 120	75 048
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	11	855 690	26 063
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		943 311	133 199
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 620 683	5 490 678
Summa kassa och bank		5 620 683	5 490 678
Summa omsättningstillgångar		6 563 994	5 623 877
SUMMA TILLGÅNGAR		57 263 179	57 661 177

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		772 800	772 800
Underhållsfond		3 095 247	3 492 139
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 868 047	4 264 939
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 870 882	780 268
Årets resultat		-175 802	693 722
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 695 080	1 473 990
Summa eget kapital		5 563 127	5 738 929
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	49 410 928	50 127 921
Summa långfristiga skulder		49 410 928	50 127 921
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av lån/ amortering		516 000	440 012
Leverantörsskulder		395 897	621 412
Uppl kostnader och förutb intäkter	13	1 377 227	732 903
Summa kortfristiga skulder		2 289 124	1 794 327
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 263 179	57 661 177

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen ÄRL och Bokföringsnämndens BFN:s allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2016:10). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

God redovisningssed

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av:

- * 1337 kr per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för fastigheten, samt
- * fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avseende löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar:

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Årsavgifter och hyror	2018-12-31	2017-12-31
Årsavgifter bostäder	4 128 520	4 125 136
Hyror lokaler	11 697	10 428
Hyror garage och p-platser	122 850	127 723
	4 263 067	4 263 287

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter	2018-12-31	2017-12-31
Vatten	0	139 902
El	0	151 537
Överlåtelseavgift- påminnelseavgifter, öresutjämning	-1 554	2 240
Intäkter el och vatten	304 005	47 855
	302 451	341 534

Not 3 Reparationer	2018-12-31	2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	3 794
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	2 403
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	5 024
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 300
Va&sanitet, instillationer	0	19 950
Värme	0	107 239
Ventilation	0	4 030
Elinstallationer	0	0
Huskroppen	0	4 595
Markytor	0	0
Vattenskador	0	108 416
	0	256 751

Not 4 Planerat underhåll	2018-12-31	2017-12-31
VA&sanitet, installationer	0	15 356
Värme, installationer	0	26 875
El, installationer	0	28 200
	0	70 431

Not 5 Driftskostnader	2018-12-31	2017-12-31
Reparationer	297 306	0
Underhåll	1 049 892	0
Fastighetsförsäkring	49 415	36 038
Städning	21 741	55 181
Fastighetsförvaltning	183 461	150 888
Serviceavtal	15 322	14 047
Internet	263 180	245 991
Möteskostnader, stämma	2 447	0
Trädgårdsskötsel	166 572	0
Övriga kostnader fastigheten	8 056	0
Snö- och halkbekämpning	19 142	0
Förbrukningsmaterial	0	1 248
Vatten	108 739	114 653
El	377 250	364 337
Fjärrvärme	179 458	199 407
Sophantering och återvinning	57 755	55 631
	2 799 736	1 237 421

Not 6 Övriga kostnader

Förbrukningsinventarier/material	650	5 844
Kontorsmaterial och trycksaker	0	5 113
Tele och post	4 357	4 112
Förvaltningskostnader	0	117 517
Bankkostnader	5 716	121 846
Stämpelskatt	0	107 575
IT-tjänster	2 135	1 043
Övriga exteran tjänster, konsult	50 794	59 410
Övriga externa kostnader	20 066	4 622
	83 718	427 082

Not 7 Arvoden och ersättningar

	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvode inkl föreningsvald revisor	158 424	179 200
Föreningsvald revisor	0	26 880
Övriga arvoden	0	8 960
Sociala kostnader	24 222	67 566
	182 646	282 606

Not 8 Avskrivningar anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader	776 039	793 673
Markanläggning	68 760	68 760
Inventarier, maskiner och installationer	92 416	14 246
	937 215	876 679

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivn.plan	Antal år
Byggnader	Rak	100
Standardförbättringar m.m	Rak	15-50
Solceller	Rak	25
Balkonginglasning	Rak	35
Tvättmaskiner	Rak	15
Markanläggning	Rak	20-25

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
Byggnader	54 799 255	39 655 751
Mark	3 357 000	3 357 000
Markanläggning	1 375 204	1 375 204
Pågående nyanläggningar	0	4 740 323
Summa anskaffningsvärden	59 531 459	49 128 278
 <i>Årets anskaffningar</i>		
Byggnader	-632 647	15 143 504
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	0	-4 740 323
	-632 647	10 403 181
 Utgående anskaffningsvärden	58 898 812	59 531 459

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-7 905 504	-7 111 831
Markanläggning	-275 041	-206 281
	-8 180 545	-7 318 112

Årets avskrivning byggnader	-776 039	-793 673
Årets avskrivning markanläggningar	-68 760	-68 760
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-844 799	-862 433

Restvärde enligt plan vid årets slut **49 873 468** **51 350 914**

Varav

Byggnader	45 485 065	46 893 751
Mark	3 357 000	3 357 000
Markanläggning	1 031 403	1 100 163
	49 873 468	51 350 914

Taxeringsvärden

Bostäder	29 600 000	29 600 000
Lokaler	216 000	216 000
Totalt taxeringsvärde	29 816 000	29 816 000
varav byggnader	23 016 000	23 016 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

2018-12-31 **2017-12-31**

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier, maskiner och installationer	760 766	66 130
Summa anskaffningsvärden	760 766	66 130

Årets anskaffningar

Inventarier, maskiner och installationer	225 752	694 636
	225 752	694 636

Utgående anskaffningsvärden

986 518 **760 766**

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner, inventarier och verktyg	-68 384	-54 138
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-68 384	-54 138

Årets avskrivning inventarier	-92 416	-14 246
-------------------------------	---------	---------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan **-160 800** **-68 384**

Restvärde enligt plan vid årets slut **825 718** **686 386**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2018-12-31 **2017-12-31**

Övriga förutbetalda kostnader	72 293	26 063
Hyses- o avgiftsfordran	783 397	0
	855 690	26 063

Not 12 Förfaller fastighetslån

2018-12-31 **2017-12-31**

Förfaller inom ett år från balansdagen	516 000	440 012
--	---------	---------

Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 580 000	1 760 048
Förfaller senare än fem år från balansdagen	46 830 928	48 367 873
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	49 926 928	50 567 933

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utgående skuld
Swedbank	2,12%	2019-08-23	5 159 476	176 000	4 983 476
Swedbank	1,13%	2020-11-25	17 000 000		17 000 000
Swedbank	1,41%	2021-11-25	17 527 462	340 000	17 187 462
Swedbank	0,00%	rörligt	7 920 000		0
Stadshypotek	2,72%	2018-03-30	2 960 995		0
Nytt lån/ Swedbank	1,02%	rörligt	0		10 755 990
			50 567 933	516 000	49 926 928

Not 13 Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Uppl räntekostnader	23 027	68 866
Uppl driftskostnad	97 308	69 064
Uppl revisionsarvode	0	26 880
Uppl löner, arvode och sociala avgifter	91 731	185 910
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 165 161	382 183
Summa uppl kostnader o förutbet intäkter	1 377 227	732 903

Not 14 Ställda säkerheter och eventuel förbindelser	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	51 160 000	51 160 000
Eventuel förbindelser	Inga	Inga

ÅRSREDOVISNING
Räkenskapsåret
2018-01-01 – 2018-12-31

Underskrifter:

Ängelholm 2019-04-02


Bengt Eriksson


Inger Jakobsson


Lena Andersson


Pierre Kristensen gm
Jan Zetterlund

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2019-03-26



Robert Almling
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Violen i Ängelholm

Org.nr 739400-0587

Undertecknad förtroendevald revisor, har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Violen i Ängelholm för år 2018.

Detta innebär att jag gjort en genomgång av underlagen för belopp och även tagit del av annan information relevant för räkenskapshandlingarna.

För bedömning av styrelsens arbete och beslut om åtgärder har jag tagit del av samtliga protokoll.

Min bedömning är att räkenskaperna är noggrant förda. Årsredovisningen ger en bild av föreningens resultat och förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Styrelsen har att döma av protokollen hela tiden i sitt arbete planerat och tagit sina beslut med föreningens bästa i åtanke.

Jag tillstyrker med hänvisning till ovan nämnda att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ängelholm 2019-03-26



Robert Almling

Av årsstämman 2018 utsedd förtroendevald revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med e.v. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva Någon form av ekonomisk verksamhet.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftkostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

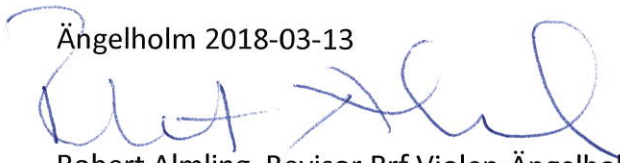
ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

REVISION VIOLLEN-ÄNGELHOLM 2018.

- 1) Stämt av IB 2018-01-01. Differens resultat 2017 3,78 kronor.
- 2) Stämt av BR+RR för 2018.
- 3) Gått igenom årsredovisningen för 2018 och kontrollerat rätta värden för 2017. Gjort vissa justeringar för korrigering av Anette Lundgren på PART Förvaltning AB.
- 4) Kollat registreringsbevis Bolagsverket daterat 2018-07-12. Senaste stadgeändring registrerad.
- 5) Försäkring tecknad med "Dina försäkringar Kattegatt, Halmstad" för bostadsrättsförening.
- 6) Gått igenom protokoll Årsstämma 2018-05-21. Extrastämma 2018-04-16. Styrelseprotokoll 1-9 2018.
- 7) Genomgång Budget för 2019 med en höjning av avgiften till medlemmarna med 2%.
- 8) Gått igenom pärmar med leverantörsfakturor och verifikationer för 2018.
- 9) Korrigerat numreringen av styrelseprotokollen.
- 10) I protokollen under 2018 har ej tagits upp något om underhållsplan eller budget för 2019.

Ängelholm 2018-03-13



Robert Almling, Revisor Brf Violen-Ängelholm