







Årsredovisning 2025

HSB Brf Violen 3 i Upplands Väsby

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Violen 3 i Upplands Väsby med säte i UPPLANDS VÄSBY org.nr. 716421-8187 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Upplands-Väsby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vilunda 26:1	1991-01-01	1992
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 686
1	lokaler (hyresrätt, inkl förråd)	90
34	garage	510
45	p-platser	0
Totalt 148 objekt		**5 286**

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 2 rok, 35 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Göran Nyhlin	Ordförande	2016-05-09
Hans Johansson	Ledamot	2024-04-30
Niklas Andersson	Ledamot	2012-05-24
Hanna Laurita	Ledamot	2025-04-25
Victor Södergren	Ledamot	2025-04-25
Josephine Frans	Ledamot	2024-06-27
Ebba Kirch	Ledamot	2025-04-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Nyhlin, Ebba Kirch och Hans Johansson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Nyhlin, Niklas Andersson, Hanna Laurita och Victor Södergren.

Revisorer har varit: Cristina Johansson med Harriet Östberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Titti Gustafsson (sammankallande) samt Adele Li Puma, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-22. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-15.

Styrelsens kommentar
Garageport bytt 2025. Ny stenkista vid hus 3. Röjt runt garage och målning av garage. Breddavlopp till stenkista vid hus 4. Nödservice av värmepumpar pga av hög ålder på värmepumparna.
Styrelsen har fortsatt sitt systematiska arbete med att minska föreningens låneskuld. Under året har ytterligare 1 000 000 kr amorterats.
Sedan den 1/1 2008 har föreningens låneskuld minskat med 17 miljoner, från 47 miljoner till 30 miljoner. De tidigare låga låneräntorna har varit gynnsamma för föreningens ekonomi. Under 2025 började räntorna stabilisera sig på en högre nivå. Förväntas stabiliseras ytterligare 2026.
Föreningens samtliga lån är nu bundna till fast ränta med kommande omsättningar: 2028-03-17, 2027-05-11, 2029-01-15 och 2026-01-12. Räntesatserna är 3,86, 3,60, 2,97 och 0,75. Av föreningens likvida medel var vid årsskiftet 413 008 :- placerade på fastränteko nto hos SBAB, samt 4 000 000:- på 2 placeringskonton hos SBAB.
2025 års resultat uppgår till 70 tkr jämfört med resultatet för 2024 som uppgick till 179 tkr.

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

Aktiviteter
Föreningen har den 5/5 och 26/10 genomfört en aktivitetsdag där medlemmarna förutom städning och trädgårdsarbete beretts tillfälle till trevlig samvaro med servering av fika med tillbehör. Antalet medlemmar som utnyttjade var ca 25. Under året har 3 st. nyhetsblad tillställts våra medlemmar i pappersformat. Vi har börjat utnyttja digital anslagstavla där ytterligare information kommer kontinuerligt.

HSB Stockholm
Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Stockholm och har utsett representant till fullmäktige. Representation vid HSB Stockholm fullmäktige är Victor Södergren, ordinarie.

Händelser under året

Budget för nästa räkenskapsår
Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 20 tkr. Enligt styrelsens beslut kommer årsavgiften höjas med 2% 2026. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäderna uppgår till 1055 kr/kvadratmeter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken uppdateras årligen. En besiktning av föreningens egendom genomfördes under 2025 enligt föreningens stadgar. Besiktningen omfattade fastighetens yttre och allmänna utrymmen. Takbesiktning har gjorts, och i samband därmed vissa mindre underhållsarbeten.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Under det kommande året planeras inga större underhållsarbeten och investeringar.

Medlemsinformation
Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 12 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 91.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	223	338	277	306	373
Skuldsättning, kr/kvm	5 765	6 661	6 873	7 048	7 256
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 503	6 718	6 932	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	233	253	205	185	177
Årsavgifter, kr/kvm	1 034	1 034	940	940	940
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	976	1 094	1 000	997	994
Nettoomsättning, tkr	5 146	5 157	4 641	4 729	4 716
Resultat efter finansiella poster, tkr	70	179	299	421	723
Soliditet, %	30	29	28	27	26

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	29 810	0	0	29 810
Upplåtelseavgifter, kr	3 690	0	0	3 690
Underhållsfond, kr	3 685 397	0	121 972	3 807 369
S:a bundet eget kapital, kr	**3 718 897**	**0**	**121 972**	**3 840 869**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 207 266	178 574	-121 972	9 263 868
Årets resultat, kr	178 574	-178 574	70 029	70 029
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**9 385 840**	**0**	**-51 943**	**9 333 897**
S:a eget kapital, kr	**13 104 737**	**0**	**70 029**	**13 174 766**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 277 000 kr samt ianspråktagande skett med 155 028 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	9 385 840
Årets resultat, kr	70 029
Reservation till underhållsfond, kr	-277 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	155 028
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**9 333 897**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**9 333 897**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 146 374	5 156 612
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 289	14 410
Summa Rörelseintäkter		**5 158 663**	**5 171 022**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 029 964	-3 339 261
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 554	-132 906
Personalkostnader	Not 6	-221 807	-187 982
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-954 216	-946 334
Summa Rörelsekostnader		**-4 337 541**	**-4 606 483**
Rörelseresultat		**821 122**	**564 540**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	113 338	299 611
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-864 432	-685 577
Summa Finansiella poster		**-751 094**	**-385 966**
Resultat efter finansiella poster		**70 029**	**178 574**
Resultat före skatt		**70 029**	**178 574**
Årets resultat		**70 029**	**178 574**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	38 979 925	39 934 140
Summa Materiella anläggningstillgångar		**38 979 925**	**39 934 140**
Summa Anläggningstillgångar		**38 979 925**	**39 934 140**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 470	18
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	969 363	599 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	261 503	249 050
Summa Kortfristiga fordringar		**1 232 336**	**848 680**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	4 000 000	4 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**4 000 000**	**4 000 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	413 008	1 005 330
Summa Kassa och bank		**413 008**	**1 005 330**
Summa Omsättningstillgångar		**5 645 344**	**5 854 010**
Summa Tillgångar		**44 625 269**	**45 788 150**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 500	33 500
Fond för yttre underhåll		3 807 369	3 685 397
Summa Bundet eget kapital		**3 840 869**	**3 718 897**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 263 868	9 207 266
Årets resultat		70 029	178 574
Summa Fritt eget kapital		**9 333 897**	**9 385 840**
Summa Eget kapital		**13 174 766**	**13 104 737**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	22 381 339	23 132 917
Summa Långfristiga skulder		**22 381 339**	**23 132 917**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 092 995	8 341 417
Leverantörsskulder		223 052	394 537
Skatteskulder		15 626	14 079
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	38 853	37 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	698 638	763 147
Summa Kortfristiga skulder		**9 069 164**	**9 550 496**
Summa Skulder		**31 450 503**	**32 683 413**
Summa Eget kapital och skulder		**44 625 269**	**45 788 150**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	821 122	564 540
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	954 216	946 334
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**954 216**	**946 334**
Erhållen ränta	118 416	231 526
Erlagd ränta	-855 562	-668 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 038 192**	**1 073 556**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-40 888	-95 192
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-241 780	181 154
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-282 668**	**85 962**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**755 524**	**1 159 518**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-315 281
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-315 281**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 000 000	-1 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 000 000**	**-1 000 000**
Årets kassaflöde	**-244 476**	**-155 763**
Likvida medel vid årets början	**5 604 006**	**5 759 769**
Likvida medel vid årets slut	**5 359 530**	**5 604 006**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	9796 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 844 040	4 844 040
	Hyror lokaler	67 680	66 780
	Hyror garage och parkeringsplatser	236 554	238 848
	Övriga primära intäkter	20 750	21 288
	Summa Bruttoomsättning	**5 169 024**	**5 170 956**
	Hyresbortfall	-22 650	-14 344
	Summa	**-22 650**	**-14 344**
	Summa Nettoomsättning	**5 146 374**	**5 156 612**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	0	5 410
	Övriga sekundära intäkter	12 289	9 000
	Summa Övriga rörelseintäkter	**12 289**	**14 410**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-738 652	-765 221
	Snö och halk-bekämpning	-80 924	-132 958
	Reparationer	-374 433	-356 384
	Planerat underhåll	-155 028	-467 456
	Försäkringsskador	-3 996	-37 267
	El	-408 885	-424 598
	Uppvärmning	-523 346	-522 765
	Vatten	-297 731	-249 915
	Sophämtning	-150 893	-123 840
	Fastighetsförsäkring	-101 906	-77 008
	Kabel-TV och bredband	-44 438	-44 421
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-133 522	-121 550
	Övriga driftkostnader	-16 208	-15 878
	Summa Driftskostnader	**-3 029 964**	**-3 339 261**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-42 192	-30 522
	Administrationskostnader	-24 989	-17 578
	Extern revision	-13 625	-14 625
	Konsultkostnader	0	-12 000
	Medlemsavgifter	-27 360	-27 360
	Föreningsverksamhet	0	-750
	Övriga förvaltningskostnader	-23 388	-30 072
	Summa Övriga externa kostnader	**-131 554**	**-132 906**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-8 820	-8 595
	Övriga arvoden	-173 800	-145 000
	Sociala avgifter	-39 187	-28 387
	Övriga personalkostnader	0	-6 000
	Summa Personalkostnader	**-221 807**	**-187 982**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	272	313
	Ränteintäkter placeringar	101 310	272 305
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	11 757	26 992
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**113 338**	**299 611**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-864 250	-685 233
	Övriga räntekostnader	-182	-344
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-864 432**	**-685 577**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 649 802	52 649 802
	Ingående anskaffningsvärde mark	907 356	907 356
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	315 281	0
	Årets investeringar	0	315 281
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**53 872 439**	**53 872 439**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-13 938 299	-12 991 965
	Årets avskrivningar	-954 216	-946 334
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-14 892 514**	**-13 938 299**
	Utgående redovisat värde	**38 979 925**	**39 934 140**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	62 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 447 000	870 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	16 200 000	20 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	182 000	201 000
	Summa	**79 829 000**	**77 271 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	66 448 000	66 448 000
	Varav i eget förvar	-20 495 000	-20 495 000
	Ställda säkerheter	**45 953 000**	**45 953 000**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	946 521	598 676
	Övriga fordringar	22 842	936
	Summa Övriga fordringar	**969 363**	**599 612**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	63 008	68 085
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	198 495	180 965
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**261 503**	**249 050**

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Övriga kortfristiga placeringar	4 000 000	4 000 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**4 000 000**	**4 000 000**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Kassa	1 330	2 750
	SBAB	397 857	980 176
	Swedbank	13 822	22 403
	Summa Kassa och bank	**413 008**	**1 005 330**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB Bank AB	3,86%	2028-03-17	7 370 000	220 000
SBAB Bank AB	3,60%	2027-05-11	8 449 922	240 000
SBAB Bank AB	2,97%	2029-01-15	7 341 417	320 000
SBAB Bank AB	0,75%	2026-01-12	7 312 995	220 000
			30 474 334	**1 000 000**

Långfristig del	22 381 339
Nästa års amortering av långfristig skuld	780 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 312 995
Kortfristig del	8 092 995
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,83%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB Bank AB	3,86%	2028-03-17	7 370 000	220 000
SBAB Bank AB	3,60%	2027-05-11	8 449 922	240 000
SBAB Bank AB	2,97%	2029-01-15	7 341 417	320 000
SBAB Bank AB	0,75%	2026-01-12	7 312 995	220 000
			30 474 334	**1 000 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	780 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 312 995
Kortfristig del	8 092 995

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Depositioner	1 750	1 750
Momsskuld	7 350	11 000
Övriga kortfristiga skulder	29 753	24 566
Summa Övriga skulder	**38 853**	**37 316**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	496 940	471 429
Upplupna räntekostnader	76 368	67 498
Övriga upplupna kostnader	125 330	224 220
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**698 638**	**763 147**

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen den 2026-03-12

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Violen 3 i Upplands Väsby

Org.nr 716421-8187

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Violen 3 i Upplands Väsby för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Violen 3 i Upplands Väsbys finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 för LCE 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 för LCE 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Dokument-ID 09222115557572664458 Signerat CJ, SL

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 Bostadsrättsförening Violen 3 i Upplands Väsby för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 betryggande sätt.

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 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 överträdelser 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christina Johansson
Av föreningen vald revisor

Dokument-ID 09222115557572664458 Signerat CJ, SL

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Violen 3 i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Göran Nyhlin
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 16:44:58

Niklas Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 20:14:12

Josephine Frans
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 15:16:39

Hanna Laurita
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 12:18:42

Ebba Kirch
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 18:42:47

Victor Södergren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 15:59:30

Hans Johansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 12:21:25

Cristina Johansson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 10:21:02

Sebastian Lexander
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 10:59:45

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Violen 3 i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Cristina Johansson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 10:17:38

Sebastian Lexander
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 10:58:03

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.