



Årsredovisning 2025

HSB Brf Violen i Tullinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Violen i Tullinge med säte i Botkyrka org.nr. 712800-0630 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-07

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tullinge 19:283 m.fl.		1963
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
79	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 597
15	lokaler (hyresrätt)	1 064
79	garageplatser	1 185
81	p-platser	0
Totalt 254 objekt		6 846

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1 rok, 36 st 2 rok, 14 st 3 rok, 3 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jonas Wäppling	Ordförande	2022-08-25	
Bengt Forsgren	Ledamot	2024-06-11	
Eva Pauli	Ledamot	2025-06-27	
Vipool Chandrak Patel	Ledamot	2020-07-02	2025-06-27
Mikael Landell	Ledamot	2020-05-20	
Moa Thorin	Ledamot	2022-08-25	2025-02-28
Sandra Nordén	Ledamot	2024-06-11	
Madelene Anna Holmgren	Ledamot	2025-06-27	
Zaher Kazemi	Ledamot	2024-06-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Zaher Kazemi, Sandra Norden samt Bengt Forsgren.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Forsgren, Jonas Wäppling, Mikael Landell, Moa Thorin och Zaher Kazemi.

Revisorer har varit Ola Jansson, vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit Leonardo Ahumada Tobar (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

Föreningen har en underhålls- och investeringsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, den uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen.

Underhållsplanen sträcker sig över 50 år och används både för planering av tekniskt underhåll samt för ekonomisk planering.

Föreningens investeringbehov är 319 kr/ kvm.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-31.

Årsavgiften för 2026 har inte ändrats sedan tidigare höjning.

Lägenhetsbesiktningar har genomförts med några smärre anmärkningar i väldigt få lägenheter, inga vattenskador anmällda.

Små reparationer och diverse insatser har gjorts tex-Fasadrenovering vid bla Mäklaren samt tvätt av rulljalousier framsida, staketet vid lekparken på innergården är bortplockad.

Tvätt av några balkonger för att se resultat för en senare fortsättning.

Montering av foder runt fönster hos mäklare samt byte av rötskadad panel. Byte av knutbrädor på innergård.

Slipning och lackning av entréportar.

Målning av grovsoprum (1 vägg), målning av fasad vid innergård nedanför trappa, målning av klottrad garagevägg, putsat igen hål.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2008	Stambyte
2014	Byte av entrédörrar
2015	Byte av fönster och fönsterdörrar
2016	Målning av trapphus
2017	Isolering av garagetak
2017	Installation av postboxar
2018	Byte av belysningsarmatur i trapphus och källare
2019	Installation av FTX-system (ventilation)
2019	Byggt cykelgarage
2019	Byte av ventilation på tak ovanför pizzerian
2020	Byte av radiatorventiler och termostater i alla lägenheter och lokaler
2021	Renovering och utökning av antal parkeringsplatser
2021	Installation av ladd-stolpar
2021	Installation av individuell mätutrustning för el
2022	Renovering av torget (markarbete)
2022	Reliningen av markliggande stammar
2024	Nytt soprum
2024	En ny torktumlare och en ny tvättmaskin
2024	OVK
2025	Entré portar generellt underhåll
2025	Fasad graffitti skada
2025	Garageport målning efter klotter sanering
2025	Staket runt lekpark borttaget
2025	Fasadrenovering mäklaren

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

Årtal	Åtgärd
2026	Måla trapphus
2026	Spolning av avlopp
2026	Byte låssystem
2026	Åtgärd undersida av balkonger, färg släpp
2026	Plåt dörrar utomhus målning
2026	Utbyte ladd-stolpar
2029	Byte av stuprör och hängrännor
2029	Takpappsbyte

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 102 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	169	158	223	269	285
Skuldsättning, kr/kvm	4 564	5 671	5 495	5 871	4 808
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 798	6 911	7 024	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	7
Energikostnad, kr/kvm	267	340	335	265	276
Årsavgifter, kr/kvm	981	999	903	860	860
Årsavgifter/totala intäkter, %	72	75	64	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	916	1 086	1 102	992	950
Nettoomsättning, tkr	6 271	6 052	6 234	5 534	5 378
Resultat efter finansiella poster, tkr	-329	-401	-130	283	368
Soliditet, %	16	17	17	17	19

Från år 2025 ingår garageytan (1 185 kvm) i ovan nyckletal.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader, vilka inte påverkar föreningens likviditet.

Kassaflödet är fortsatt positivt och de likvida medlen har under året ökat med 327 560 kr.

Föreningens sparande till framtida underhåll uppgår till 169 kr per m².

Styrelsen har gjort bedömningen att inte höja årsavgiften för 2026, då kassaflödet fortsatt är positivt och att föreningens sparande ökar.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	456 715	0	0	456 715
Underhållsfond, kr	2 426 723	0	-349 152	2 077 571
S:a bundet eget kapital, kr	2 883 438	0	-349 152	2 534 286
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 157 451	-401 416	349 152	4 105 188
Årets resultat, kr	-401 416	401 416	-329 155	-329 155
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 756 035	0	19 997	3 776 033
S:a eget kapital, kr	6 639 473	0	-329 155	6 310 319

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 349 152 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	3 756 035
Årets resultat, kr	-329 155
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	349 152
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 776 032

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 776 032

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 270 831	6 051 662
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 954	32 216
Summa Rörelseintäkter		6 273 785	6 083 878
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 306 949	-4 026 725
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 888	-137 048
Personalkostnader	Not 6	-155 638	-136 271
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 136 025	-1 136 025
Summa Rörelsekostnader		-5 778 499	-5 436 069
Rörelseresultat		495 285	647 810
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 465	21 523
Räntekostnader och liknande resultatposter		-848 905	-1 070 748
Summa Finansiella poster		-824 440	-1 049 225
Resultat efter finansiella poster		-329 155	-401 416
Resultat före skatt		-329 155	-401 416
Årets resultat		-329 155	-401 416

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	34 881 658	36 011 620
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	60 625	66 687
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		34 942 283	36 078 308
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		34 942 783	36 078 808
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 876	11 033
Aktuell skattefordran	Not 11	0	4 505
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 066 755	2 782 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	319 487	318 279
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 394 118	3 116 267
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	1 630 384	586 871
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 630 384	586 871
Summa Omsättningstillgångar		4 024 503	3 703 138
Summa Tillgångar		38 967 285	39 781 946

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	456 715	456 715
Fond för yttre underhåll	2 077 571	2 426 723
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	2 534 286	2 883 438
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 105 188	4 157 451
Årets resultat	-329 155	-401 416
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	3 776 033	3 756 035
Summa Eget kapital	6 310 319	6 639 474

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1516 395 000	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	16 395 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	14 848 109	31 763 109
Leverantörsskulder	541 034	528 667
Skatteskulder	Not 165 371	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 1750 959	46 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18816 493	804 233
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	16 261 966	33 142 472
Summa Skulder	32 656 966	33 142 472
Summa Eget kapital och skulder	38 967 285	39 781 946



Kassaflödesanalys	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	495 285	647 810
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 136 025	1 136 025
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 136 025	1 136 025
Erhållen ränta	24 465	24 731
Erlagd ränta	-853 549	-1 135 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	802 226	673 008
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	6 196	581 570
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	39 138	-99 749
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	45 334	481 821
Kassaflöde från den löpande verksamheten	847 560	1 154 829
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-520 000	-520 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-520 000	-520 000
Årets kassaflöde	327 560	634 829
Likvida medel vid årets början	3 368 191	2 733 362
Likvida medel vid årets slut	3 695 751	3 368 191

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.

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.

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 möta 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: Nytt nyckeltal från år 2023, värdet är inte 0 kronor men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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: Från år 2024 är aviserad el avseende IMD inkluderad i nyckeltalet. Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal från år 2023, värdet är inte 0 kronor men historik har inte räknats ut för tidigare år. Från år 2024 är aviserad el avseende IMD inkluderad i nyckeltalet. 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
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 320 240	4 235 580
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	187 157	353 757
	Hyror lokaler	903 053	899 046
	Hyror garage och parkeringsplatser	483 778	484 451
	Hyror förbrukningsbaserad	202 440	0
	Hyror övrigt	65 913	70 706
	Övriga primära intäkter	131 525	94 617
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 294 107	6 138 157
	Hysesbortfall	-23 276	-86 495
	<i>Summa</i>	-23 276	-86 495
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 270 831	6 051 662

I årsavgiften ingår vatten, värme, kabel-TV samt bredband

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	2 954	32 216
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 954	32 216

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 111 701	-1 039 728
	Snö och halk-bekämpning	-157 429	-260 423
	Reparationer	-326 967	-166 137
	Planerat underhåll	-349 153	-148 710
	El	-738 184	-851 144
	Uppvärmning	-872 782	-867 305
	Vatten	-215 064	-188 083
	Sophämtning	-143 451	-134 390
	Fastighetsförsäkring	-79 453	-79 086
	Kabel-TV och bredband	-104 288	-103 889
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-197 706	-187 830
	Övriga driftkostnader	-10 771	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 306 949	-4 026 725

2025 ÅRSREDOVISNING

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-32 088	-4 000
Administrationskostnader	-58 209	-46 511
Extern revision	-15 450	-14 500
Medlemsavgifter	-48 951	-45 975
Föreningsverksamhet	-15 000	-1 143
Övriga förvaltningskostnader	-10 190	-24 919
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-179 888	-137 048

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-112 216	-94 811
Revisionsarvode	-5 730	-4 830
Övriga arvoden	-2 865	-4 830
Sociala avgifter	-31 476	-31 800
Övriga personalkostnader	-3 350	0
<i>Summa Personalkostnader</i>	-155 638	-136 271

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-907 379	-907 379
Avskrivning på markanläggning	-222 584	-222 584
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-6 063	-6 063
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 136 025	-1 136 025

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 310 935	46 310 935
	Ingående anskaffningsvärde mark	181 247	181 247
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 451 670	4 451 670
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	50 943 852	50 943 852
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 932 232	-13 802 269
	Årets avskrivningar	-1 129 962	-1 129 962
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 062 194	-14 932 232
	<i>Utgående redovisat värde</i>	34 881 658	36 011 620
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	49 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 603 000	4 239 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	16 000 000	21 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 548 000	1 667 000
	<i>Summa</i>	71 151 000	75 706 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	32 959 000	32 959 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	32 959 000	32 959 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	165 312	165 312
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	165 312	165 312
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-98 625	-92 562
	Årets avskrivningar	-6 063	-6 063
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-104 687	-98 625
	<i>Utgående redovisat värde</i>	60 625	66 687

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Aktuell skattefordran	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	0	4 505
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	0	4 505
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 065 367	2 781 320
	Övriga fordringar	1 388	1 130
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 066 755	2 782 450
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	319 487	318 279
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	319 487	318 279
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	1 630 384	561 597
	Bankkonto 5	0	25 274
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 630 384	586 871

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	2,75%	2028-04-25	4 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,75%	2028-04-25	12 635 000	240 000
Swedbank Hypotek AB	2,35%	2026-01-28	5 558 109	180 000
Swedbank Hypotek AB	2,25%	2026-03-28	9 050 000	100 000
			31 243 109	520 000
Långfristig del			16 395 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			240 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			14 608 109	
Kortfristig del			14 848 109	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			520 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 080 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,53%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------	------------	------------

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	5 371	0
<i>Summa Skatteskulder</i>	5 371	0

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	9 141	5 391
Momsskuld	39 707	34 428
Inre fond	1 910	5 079
Övriga kortfristiga skulder	201	1 566
<i>Summa Övriga skulder</i>	50 959	46 464

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	487 355	461 609
Upplupna räntekostnader	104 989	109 633
Övriga upplupna kostnader	224 149	232 991
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	816 493	804 233

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen 2026-03-25.

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 i Tullinge

Org.nr 712800-0630

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Violen i Tullinge 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 i Tullinges 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. Risker 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.



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 i Tullinge 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

William Lindström

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ola Jansson

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

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

Jonas Väppling

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 16:09:53



Madelene Anna Holmgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 06:53:46



Sandra Nordén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 07:44:04



Eva Pauli

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 06:16:48



Mickael Landell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 16:46:13



Zaher Kazemi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 10:42:57



Bengt Erik Forsgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 08:41:24



Ola Jansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 06:42:56



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 08:40:20



Revisionsberättelse 2025

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

Ola Jansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 06:40:29



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 08:40:09



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.