



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB BRF VIOLEN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

## DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutändan handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

## ÅRSREDOVISNINGEN

### ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Brf Violen i Södertälje, 769600-7223 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skogsviolen 2, som byggdes år 1994 i vilken man upplåter lägenheter. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

### Bostäder och lokaler

Samtliga 32 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 2 220 kvm. På föreningen finns 25 st. parkeringsplatser.

## Styrelse

Terttu Bergholm	Ordförande
Marianna Oravec	Viceordförande/Sekreterare
Ivana Tomovic	Avgått oktober 2022
Ritva Jämbäck	Studieorganisatör
Leif Sandvik	Ledamot
Alexander Renko	Ledamot
Kjell Sjunndemark	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:  
Terttu Bergholm, Ivana Tomovic, Marianna Oravec samt Alexander Renko,

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

## Revisor

Revisor har varit Taghrid Majid, samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

## Valberedning

Valberedningen består av Ingrid Peurell, sammankallande och Kristina Perols.

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-06-02.

## Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

### Företag

HSB Södertälje ek förening  
HSB Södertälje ek förening  
Tvättstugeteknik  
Trädgårdsprakt  
Kone AB  
Dekra AB  
Telenor  
Tele 2  
Jonssons fastighetsjour  
Takjour Entreprenad AB  
Pancevskis Städservice  
Dafo AB  
Climapac

### Uppdrag

Administrativ/Ekonomisk förvaltning  
Teknisk Förvaltning  
Service, tvättstugan  
Trädgårdsskötsel  
Hisservice  
Hissbesiktning  
Bredband  
Kabel-TV  
Jour  
Takinspektion  
Städning trapphus och tvättstuga  
Brandskydd  
Värmeåtervinning

## Anställda

Vicevärd Milos Tomovic flyttade i oktober 2022 så föreningen har för närvarande ingen anställd.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes 2022-08-29.

### Årets investeringar

Byte av maskiner i tvättstugan.

### Årets utförda underhåll

Utöver normalt löpande underhåll har automatiken till en entréport bytts, takläckage åtgärdats, sopnedkastan har stängts och soprummet har renoverats och inretts för sopsortering.

### Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2023.

### Medlemsinformation

Under året har 3 överlåtelser skett. Föreningen hade 40 medlemmar vid årets utgång.

## Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

### Investeringar

Byggnadskomponent	År	Kostnad, tkr
Fönster byte komplett	2034	
Stammar	2040	
EI	2045	
Hiss	2046	

### Planerat underhåll

Åtgärd	År	Kostnad, tkr
Kabel TV, byte förstärkare	2023	8
Tvättning balkonger/fasad	2023/2024	50
Betonggolvsstrykning	2023/2024	10
Aluminiumplåt profilerad	2023/2024	70
Målning fönsterbleck	2024	150

## Förändring i eget kapital

<b>Bundet eget kapital</b>	<i>Insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	7 770 000	1 744 129	2 567 828	460 338
<b>Resultatdisposition</b>				
Reservering till yttre fond		153 000	-153 000	
Uttag ur yttre fond		-59 725	59 725	
Balanseras i ny räkning			460 338	-460 338
Årets resultat				292 924
<b>Vid årets utgång</b>	<b>7 770 000</b>	<b>1 837 404</b>	<b>2 934 891</b>	<b>292 924</b>

## Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	<i>Belopp i kr</i> 2018-12-31
Intäkter	2 043 254	2 148 343	2 042 398	2 018 964	2 034 568
Årets resultat	292 924	460 338	586 881	515 252	494 677
Soliditet %	59	58	56	53	50
Likviditet %	397	357	303	226	155
Snittränta lån den 31/12 %	1,4	1,0	1,1	1,2	1,4
Räntekänslighet %	4,3	3,9	2,4	5,3	5,3
Årsavgift i kr/ kvm	887	887	887	813	887
Skuldsättning i kr/ kvm	3 817	3 915	4 147	4 274	4 741
Sparande i kr/ kvm	392	425	468	429	443
Energikostnad i kr/ kvm	106	109	94	99	97

**Intäkter:** Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

**Årets resultat:** Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

**Soliditet:** Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

**Likviditet:** Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

**Snittränta lån:** Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

**Räntekänslighet:** En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

**Årsavgift i kr/ kvm:** Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

**Skuldsättning i kr/ kvm:** Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

**Sparande i kr/ kvm:** Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

**Energikostnad i kr/ kvm:** Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

## Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 689 724</b>	<b>1 487 409</b>
<b>Pengar in</b>			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		2 043 254	2 148 343
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		9 338	1 763
Minskning av kortfristiga fordringar		25 706	-
Ökning av kortfristiga skulder		44 293	-
<b>Summa årets flöde in</b>		<b>2 122 591</b>	<b>2 150 106</b>
<b>Pengar ut</b>			
Driftskostnader		-850 504	-903 254
Övriga externa kostnader		-143 126	-135 539
Underhåll enligt plan		-116 801	-59 725
Personalkostnader		-88 752	-71 244
Köp av anläggningstillgångar		-198 519	-126 600
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-99 113	-97 521
Ökning av kortfristiga fordringar			-17 240
Minskning av kortfristiga skulder			-22 384
Amortering av lån		-218 999	-514 284
<b>Summa årets flöde ut</b>		<b>-1 715 814</b>	<b>-1 947 791</b>
<b>Summa av kassaflödet</b>		<b>406 777</b>	<b>202 315</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 689 724</b>	<b>1 487 409</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 096 501</b>	<b>1 689 724</b>

## Resultatdisposition

### Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 934 891
Årets resultat	292 924
Summa	<u>3 227 815</u>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-116 801
Överföring till yttre fond enligt plan	30 000
Balanseras i ny räkning	3 314 616
	<u>3 227 815</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	2 043 254	2 148 343
<b>Summa rörelseintäkter</b>		2 043 254	2 148 343
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-850 503	-903 254
Övriga externa kostnader	4	-143 126	-135 540
Underhåll enligt plan	5	-116 801	-59 725
Personalkostnader och arvoden	6	-88 752	-71 244
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-461 373	-422 485
<b>Rörelseresultat</b>		382 699	556 095
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 338	1 764
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 113	-97 521
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		292 924	460 338
<b>Årets resultat</b>		292 924	460 338

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>1</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	19 451 025	19 713 879
		<u>19 451 025</u>	<u>19 713 879</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>19 451 525</u>	<u>19 714 379</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		24 600	58 611
Avräkningskonto HSB Södertälje		2 096 501	1 689 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	67 798	59 493
		<u>2 188 899</u>	<u>1 807 828</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 188 899</u>	<u>1 807 828</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>21 640 424</u>	<u>21 522 207</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		7 770 000	7 770 000
Fond för yttre underhåll		1 837 404	1 744 129
		<u>9 607 404</u>	<u>9 514 129</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 934 891	2 567 828
Årets resultat		292 924	460 338
		<u>3 227 815</u>	<u>3 028 166</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>12 835 219</u>	<u>12 542 295</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 335 231	7 498 231
		<u>5 335 231</u>	<u>7 498 231</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 138 000	1 194 000
Leverantörsskulder		69 036	96 439
Övriga kortfristiga skulder		4 525	4 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	258 413	186 717
		<u>3 469 974</u>	<u>1 481 681</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>21 640 424</u>	<u>21 522 207</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 2,0 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1519 kronor per lägenhet.

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	1 969 752	1 969 752
Hyrer, P-platser	63 870	63 375
Hyresbortfall	-1 570	-1 050
Försäkringsersättning	-	110 081
Återbäring från HSB Södertälje	6 435	-
Övrigt	4 767	6 185
<b>Summa</b>	<b>2 043 254</b>	<b>2 148 343</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Elavgifter	92 168	90 295
Fastighetsskötsel	223 185	188 732
Försäkringar	38 355	28 369
Kabel-tv/ bredband	76 320	75 509
Kommunal fastighetsavgift	48 608	46 688
Löpande underhåll	81 048	181 206
Sophantering	49 578	38 353
Uppvärmning	144 232	152 198
Vatten och avlopp	90 648	94 648
Övrigt	6 361	7 256
<b>Summa</b>	<b>850 503</b>	<b>903 254</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	94 604	91 576
Föreningsverksamhet	570	-
Föreningsstämma/ styrelsemöte	6 443	803
Konsultarvoden	-	7 050
Kreditupplysningar	469	469
Kontorsmaterial och trycksaker	2 120	1 385
Medlemsavgift HSB	14 600	14 600
Pantförskrivningsavgifter	966	1 906
Postbefordran	250	2 400
Revisionsarvoden	11 000	9 750
Underhållsplan	7 421	
Överlåtelseavgifter	2 398	3 563
Övriga förvaltningskostnader	800	700
Övrigt	1 485	1 338
<b>Summa</b>	<b>143 126</b>	<b>135 540</b>

#### Not 5 Underhåll enligt plan

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrstängare	24 413	-
Soprummet	92 388	
Värmeväxlare		29 000
Markytor		30 725
<b>Summa</b>	<b>116 801</b>	<b>59 725</b>

#### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvode, styrelse	47 250	47 600
Arvode, föreningsvald revisor	3 000	3 000
Arvode, vicevärd	20 125	
Övriga arvoden	2 000	7 000
Sociala avgifter	16 377	13 644
<b>Summa</b>	<b>88 752</b>	<b>71 244</b>

## Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2113.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1994

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	23 309 341	23 182 741
Ingående anskaffningsvärden mark	1 389 000	1 389 000
Årets investering byggnader	198 519	126 600
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 896 860</b>	<b>24 698 341</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-4 984 462	-4 561 977
Årets avskrivningar	-461 373	-422 485
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 445 835</b>	<b>-4 984 462</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>19 451 025</b>	<b>19 713 879</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	23 600 000	18 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	5 200 000	4 237 000
<b>Summa</b>	<b>28 800 000</b>	<b>22 237 000</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	46 410	38 355
Övriga förutbetalda kostnader	21 388	21 138
<b>Summa</b>	<b>67 798</b>	<b>59 493</b>

## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

			2022-12-31	2021-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv. datum		
Nordea Hypotek	0,65	2022-02-17	-	1 000 000
Nordea Hypotek	3,02	2023-02-17	975 000	-
Nordea Hypotek	1,05	2023-11-15	1 944 000	1 996 000
Nordea Hypotek	1,08	2024-11-20	2 450 810	2 517 810
Nordea Hypotek	1,25	2025-11-19	3 103 421	3 178 421
<b>Summa</b>			<b>8 473 231</b>	<b>8 692 231</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till 219 000  
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till 2 919 000  
**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 5 335 231**

Amortering inom 5 år beräknas uppgå till 1 095 000  
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 7 378 231

## Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	15 400 000	15 400 000
<b>Summa</b>	<b>15 400 000</b>	<b>15 400 000</b>

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	182 958	124 380
Upplupna räntekostnader	10 747	11 153
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64 708	51 184
<b>Summa</b>	<b>258 413</b>	<b>186 717</b>

## Underskrifter

Via digital signering

.....  
Terttu Bergholm

.....  
Marianna Oravec

.....  
Ritva Jämbäck

.....  
Leif Sandvik

.....  
Alexander Renko

.....

.....  
Kjell Sjundemark

Vår revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....  
Taghrid Majid  
Av föreningen vald revisorer

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Violen i Södertälje, org.nr. 769600-7223

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Violen i Södertälje för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 föreningsvalda revisorns ansvar

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



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Violen i Södertälje för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Taghrid Majid  
Av föreningen vald revisor



# 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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

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

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



## HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

**HSB SÖDERTÄLJE**

Box 19187, 152 28 Södertälje  
Telefon 010-442 56 50, e-post [info.sodertalje@hsb.se](mailto:info.sodertalje@hsb.se)  
[www.hsb.se/sodertalje](http://www.hsb.se/sodertalje)