



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Violen i Tullinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Violen i Tullinge med säte i Huddinge org.nr. 712800-0630 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 bildades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Botkyrka kommun

Fastighet	Förvävsdatum	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 i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
79	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4597
15	lokaler (hyresrätt)	1064
79	garageplatser	0
81	p-platser	0
Totalt 254 objekt		5661



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bengt Forsgren	Ordförande	2021-07-19	2022-08-25
Jonas Väckling	Ordförande	2022-08-25	
Jonas Väckling	Ledamot	2021-07-19	
Vipool Chandrak Patel	Ledamot	2020-07-02	
Petra Lindblad	Ledamot	2020-05-20	2022-03-17
Mikael Landell	Ledamot	2020-05-20	
Moa Thorin	Ledamot	2022-08-25	
Viktor Swiercz	Ledamot	2019-05-23	
Mikaela Komatovic	Ledamot	2021-07-19	
Emmelie Viklund	Ledamot	2021-07-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Emmelie Viklund, Jonas Väckling, Mikael Landell, Mikaela Komatovic och Viktor Swiercz.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Jonas Väckling, Mikael Landell, Viktor Swiercz, Emmelie Viklund, två i förening.

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

Valberedningen har under året varit vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 5 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med + 5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-10.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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

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

Årtal	Ändamål
2023	Ev byte av tvättmaskiner
2024	Takpappsbyte
2024	Byte av stuprör och hängrännor
2025	Spolning av avlopp
2025	Byte cylinder, låssystem
2025	Fasadrenovering
2025	Renovering av balkonger

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 100 och under året har det tillkommit 11 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 98.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	269	285	204	281	342
Skuldsättning, kr/kvm	5 871	4 808	4 900	4 984	5 056
Räntekänslighet, %	8	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	265	276	181	172	163
Driftskostnad, kr/kvm	635	699	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	860	860	860	843	843
Totala intäkter, kr/kvm	992	950	895	897	911
Nettoomsättning, tkr	5 534	5 378	5 068	5 078	5 159
Resultat efter finansiella poster, tkr	283	368	-18	316	1 066
Soliditet, %	17	19	18	18	16

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	456 715	0	0	456 715
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 625 434	0	331 469	1 956 903
S:a bundet eget kapital, kr	2 082 149	0	331 469	2 413 618
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 437 711	367 924	-331 469	4 474 166
Årets resultat, kr	367 924	-367 924	282 857	282 857
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 805 635	0	-48 612	4 757 023
S:a eget kapital, kr	6 887 784	0	282 857	7 170 641

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 431 000 kr samt ianspråktagande skett med 99 531 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	4 805 635
Årets resultat, kr	282 857
Reservation till underhållsfond, kr	-431 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	99 531
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 757 023

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 757 023

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

RESULTATRÄKNING		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 533 798	5 377 596
Övriga rörelseintäkter	Not 3	131 710	588 188
Summa rörelseintäkter		5 665 508	5 965 784
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 595 295	-3 956 753
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 578	-100 243
Underhåll enligt plan	Not 6	-99 531	-413 428
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-103 082	-101 911
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 141 091	-829 297
Summa rörelsekostnader		-5 026 577	-5 401 631
Rörelseresultat		638 931	564 153
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 227	1 135
Räntekostnader och liknande resultatposter		-358 077	-197 364
Övriga finansiella poster	Not 9	-225	0
Summa finansiella poster		-356 074	-196 229
Årets resultat		282 857	367 924

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10,16	38 271 545	33 165 617
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	35 695
Inventarier och installationer	Not 12	78 813	89 941
Summa materiella anläggningstillgångar		38 350 357	33 291 253
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		38 350 857	33 291 753
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		116	1 556
Avräkningskonto HSB		2 352 572	1 849 745
Aktuell skattefordran	Not 14	13 274	0
Övriga kortfristiga fordringar		283 649	174 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	317 486	188 078
Summa kortfristiga fordringar		2 967 097	2 213 684
Summa omsättningstillgångar		2 967 097	2 213 684
Summa tillgångar		41 317 955	35 505 437

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		456 715	456 715
Fond för yttre underhåll		1 956 903	1 625 434
Summa bundet eget kapital		2 413 618	2 082 149
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 474 166	4 437 711
Årets resultat		282 857	367 924
Summa fritt eget kapital		4 757 023	4 805 635
Summa eget kapital		7 170 641	6 887 784
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	13 115 000	15 403 109
Summa långfristiga skulder		13 115 000	15 403 109
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	19 643 109	11 814 866
Medlemmarnas inre fond	Not 17	5 079	5 079
Leverantörsskulder		569 147	651 428
Aktuell skatteskuld	Not 18	0	38 904
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	31 958	27 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	783 021	676 530
Summa kortfristiga skulder		21 032 314	13 214 544
Summa skulder		34 147 314	28 617 653
Summa eget kapital och skulder		41 317 955	35 505 437

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,2 %.

Avskrivning markanläggningar

Avskrivning sker planenligt med 5 % per år beräknat på markanläggningarnas anskaffningsvärde.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 954 718	3 954 708
	Hysesintäkt lokaler	745 847	694 765
	Hysesintäkt garage och bilplatser	407 796	357 704
	Hysesintäkt övrigt	24 182	24 012
	Hysesrabatter	0	-67 478
	Årsavgift konsumtionsavgift el	310 491	283 460
	Övriga intäkter i verksamheten	66 609	106 651
	Intäkt andrahandsupplåtelse	0	1 038
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	17 855	15 217
	Övriga fakturerade kostnader	3 850	1 100
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	2 451	6 419
		5 533 798	5 377 596
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	131 710	588 188
		131 710	588 188
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-333 572	-518 182
	Sotning	-8 699	-9 435
	El	-605 496	-717 435
	Uppvärmning	-711 504	-683 516
	Vatten	-181 371	-160 562
	Renhållning	-99 106	-114 664
	TV, bredband, iptelefoni	-89 882	-95 484
	Obligatoriska besiktningar	-3 395	0
	Serviceavtal	-125 096	-120 468
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-552 327	-588 026
	Förvaltningskostnader	-470 664	-582 383
	Försäkringar	-52 878	-48 563
	Fastighetsskatt	-179 061	-193 121
	Övriga driftskostnader	-182 245	-124 915
		-3 595 295	-3 956 753
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 700	-11 028
	Kostnader överlåtelse och panter	-25 945	-18 507
	Föreningsverksamhet	0	-9 519
	Kontorsutrustning och -material	0	-5 022
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 473	-14 382
	Förbrukningsinventarier	-1 199	0
	Medlemsavgifter HSB	-40 630	-40 630
	Stämma och styrelse	-5 631	-1 156
		-87 578	-100 243
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	0	-96 040
	Underhåll lokaler	0	-105 745
	Underhåll tvättstuga	-38 625	0
	Underhåll installationer	-40 197	-88 734
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-122 909
	Underhåll mark och utemiljö	-20 709	0
		-99 531	-413 428

Not 7 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-68 058	-74 528
Övriga arvoden	-9 650	-2 366
Revisionsarvode	-4 760	-4 730
Sociala avgifter	-20 614	-20 287
	-103 082	-101 911

Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-907 379	-718 784
Markanläggningar	-222 584	-99 384
Inventarier	-11 129	-11 129
	-1 141 091	-829 297

Not 9 Övriga finansiella poster		
Aviavgifter bank	-225	0
	-225	0

Not 10,16 Byggnader och mark		2022-12-31	2021-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		42 539 035	41 858 221		
Omklassificering från pågående, relining liggande stammar		3 771 900	317 010		
Årets investering byggnader		0	363 804		
Ingående anskaffningsvärde mark		181 247	181 247		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		1 987 680	0		
Årets investering markanläggning		2 463 990	1 987 680		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		50 943 852	44 707 962		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-11 442 961	-10 724 177		
Årets avskrivningar byggnader		-907 379	-718 784		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-99 384	0		
Årets avskrivningar markanläggningar		-222 584	-99 384		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-12 672 307	-11 542 345		
Utgående bokfört värde		38 271 545	33 165 617		
Bokförda värden byggnader		33 960 595	31 096 074		
Bokförda värden mark		181 247	181 247		
Bokförda värden markanläggningar		4 129 703	1 888 296		
Fastighetsbeteckning:		Tullinge 19:283, Tullinge 19:284, Tullinge 19:356			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1977	48 000 000	21 800 000	69 800 000	53 800 000
Lokaler		4 239 000	1 667 000	5 906 000	7 786 000
		52 239 000	23 467 000	75 706 000	61 586 000
Not 11 Pågående nyanläggningar					
Ingående värde pågående nyanläggningar		35 695	352 705		
Årets Investering, relining liggande stammar		3 736 205	0		
Omklassificering till Byggnader & Mark		-3 771 900	-317 010		
Utgående värde pågående nyanläggningar		0	35 695		
Not 12 Inventarier och installationer					
Ingående anskaffningsvärden		136 449	136 449		
Utgående anskaffningsvärden		165 312	136 449		
Ingående avskrivningar		-46 508	-35 379		
Årets avskrivningar		-11 129	-11 129		
Utgående avskrivningar		-86 500	-46 508		
Utgående bokfört värde		78 813	89 941		
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB		500	500		
		500	500		

Not 14 Aktuell skattefordran					
	Övrig Skattefordran			13 274	0
				13 274	0
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			317 486	188 078
				317 486	188 078
Not 16 Skulder till kreditinstitut					
					Nästa års amortering
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Swedbank Hypotek AB		0,57%	2023-12-21	9 350 000	100 000
Swedbank Hypotek AB		0,56%	2023-10-25	6 053 109	180 000
Swedbank Hypotek AB		2,19%	2025-04-25	13 355 000	240 000
Swedbank Hypotek AB		2,07%	2023-04-28	4 000 000	0
				32 758 109	520 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				13 115 000
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 080 000
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				30 158 109
	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckning			32 959 000	29 452 000
	varav i eget förvar			0	0
	Summa ställda säkerheter			32 959 000	29 452 000
Not 17 Medlemmarnas inre fond					
	Ingående värde			5 079	5 079
				5 079	5 079
Not 18 Aktuell skatteskuld					
	Årets beräknade skatteskuld			0	38 904
				0	38 904
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
	Mervärdeskatt			24 968	18 020
	Övriga kortfristiga skulder			6 990	9 717
				31 958	27 737
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning			209 934	201 252
	Upplupna räntekostnader			72 676	22 422
	Upplupen revision			10 700	9 900
	Förutbetalda årsavgifter och hyror			443 830	410 931
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			45 881	32 025
				783 021	676 530

Not 21 Eventualförpliktelser

Inga

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga händelser av vikt finns att notera.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av;

Emmelie Viklund

Jonas Väckling

Mikael Landell

Mikaela Komatovic

Moa Thorin

Viktor Swiercz

Vipool Chandrak Patel

Vår revisionsberättelse har avgivits;

Ola Jansson

Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB

Revisor vald av föreningsstämman

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 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 Bostadsrättsförening Violen i Tullinge 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. Revisor 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

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ola Jansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-05-15 kl. 16:05:03



MIKAELA KOMATOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 17:02:53



MOA THORIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 21:18:24



MIKAEL LANDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 14:01:02



VIPOOL CHANDRAK PATEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 07:56:35



VIKTOR SWIERCZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 14:44:20



EMMELIE VIKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 14:49:04



OLA JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 13:25:10



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 17:24:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-05-16 kl. 13:20:51



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 17:25:19



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.