



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Violen 3 i Upplands Väsby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Violen 3 i Upplands väsby med säte i UPPLANDS VÄSBY org.nr. 716421-8187 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 registrerades 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-02.

### Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Upplands Väsby Vilunda 26:1	1991-01-01	1992

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4686
6	lokaler (inklusive förråd)	65
34	garageplatser	0
49	p-platser	0
<b>Totalt 157 objekt</b>		<b>4751</b>

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

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Göran Nyhlin	Ordförande
Hans Johansson	Ledamot
Niklas Andersson	Ledamot
Katri Nordgren	Ledamot
Matilda Hansson	Ledamot
Sari Akula	Suppleant
Ebba Kirch	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Nyhlin, Hans Johansson, Niklas Andersson samt suppleanten Sari Akula.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Göran Nyhlin, Hans Johansson, Matilda Hansson.

Firman tecknas enligt ovanstående två i förening.

Revisorer har varit: Cristina Johansson med Harriet Östberg som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Pernilla Jussila (sammankallande), Ove Jansson, Pernilla Jussila samt Bo Engrelius, valda vid föreningsstämman.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-26. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar plus 1 fullmakt.

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Stadgeenlig fastighetsbesikning har genomförts.

### **Styrelsens kommentar**

Föreningens ekonomiska situation är stabil. För nittonde året i följd var årsavgifterna oförändrade.

Styrelsen har fortsatt sitt systematiska arbete med att minska föreningens låneskuld. Under året har ytterligare 1 000 000 kr amorterats.

Sedan den 1/1 2008 har föreningens låneskuld minskat med 13 589 966:-, från 47 064 300:- till 33 474 334:-. Detta blir mycket betydelsefullt när låneräntorna så småningom börjar normaliseras. De fortsatt låga låneräntorna har varit gynsamma för föreningens ekonomi. Räntekostnaderna för 2022 har blivit lägre än budget.

Föreningens samtliga lån är nu bundna till fast ränta med kommande omsättningar: 2023-05-09, 2024-05-10, 2025-02-14 och 2026-01-12. Räntesatserna är 0,88, 1,08, 1,19 och 0,75. Av föreningens likvida medel var vid årsskiftet 586 469:- placerade på fasträntekonto hos SBAB, samt 3 500 000:- på 2 placeringskonton hos SBAB.

Årets resultat uppgår till 421 tkr jämfört med 2021 (723 tkr)

### **Mervärdesskatt**

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

### **Aktiviteter**

Föreningen har den 15/5 och genomfört en aktivitetsdag där medlemmarna förutom städning och trädgårdsarbete beretts tillfälle till trevlig samvaro med servering av fika med tillbehör. Antalet medlemmar som utnyttjade var ca 30.

Under året har 3 st. nyhetsblad tillställts våra medlemmar.

### HSB Stockholm

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

### Händelser under året

#### Överlåtelse

Av föreningens 68 bostadslägenheter har 3 st. överlåtits genom försäljning och 2 st. genom arv under året. Medelpriset var 1 950 000 kr. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En lokal används som styrelse- och föreningslokal, övriga avser förråd.

#### Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 99 tkr. Enligt styrelsens beslut kommer årsavgifterna att vara oförändrade under 2023. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäderna uppgår till 940 kr/kvadratmeter.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken uppdateras årligen. En besiktning av föreningens egendom genomfördes under 2022 enligt föreningens stadgar. Besiktningen omfattade fastighetens yttre och allmänna utrymmen. Takbesiktning har gjorts, och i samband därmed vissa mindre underhållsarbeten.

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

Under det kommande året planeras inga större underhållsarbeten och investeringar.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 90 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	306	373	383	362	383
Skuldsättning, kr/kvm	7 048	7 256	7 467	7 672	7 970
Räntekänslighet, %	8	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	185	177	164	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	621	548	520	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	940	940	940	940	940
Totala intäkter, kr/kvm	997	994	993	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 729	4 716	4 709	4 709	4 667
Resultat efter finansiella poster, tkr	421	723	265	628	758
Soliditet, %	27	26	24	23	22

**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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	29 810	0	0	29 810
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 690	0	0	3 690
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 451 639	0	132 000	2 583 839
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 485 139</b>	<b>0</b>	<b>132 000</b>	<b>2 617 339</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	8 997 478	723 163	-132 000	9 588 641
Årets resultat, kr	723 163	-723 163	421 208	421 208
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>9 720 641</b>	<b>0</b>	<b>289 208</b>	<b>10 009 849</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>12 205 780</b>	<b>0</b>	<b>421 208</b>	<b>12 627 188</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 132 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	9 588 641
Årets resultat, kr	421 208
Reservation till underhållsfond, kr	-137 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	29 274
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>9 902 123</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>9 902 123</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 728 739	4 716 270
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 719 039	-2 356 727
Övriga externa kostnader	Not 3	-74 007	-95 380
Planerat underhåll		-29 274	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-154 455	-149 937
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 002 722</u>	<u>-1 049 230</u>
Summa rörelsekostnader		-3 979 496	-3 651 275
<b>Rörelseresultat</b>		<b>749 243</b>	<b>1 064 996</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 551	6 319
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-334 586</u>	<u>-348 152</u>
Summa finansiella poster		-328 035	-341 833
<b>Årets resultat</b>		<b>421 208</b>	<b>723 163</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	41 567 915	42 570 637
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
		<u>41 567 915</u>	<u>42 570 637</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>41 567 915</u>	<u>42 570 637</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		12 069	1 285
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 059 228	3 724 970
Övriga fordringar	Not 9	826	819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	151 416	69 704
		<u>1 223 539</u>	<u>3 796 778</u>
Kassa och bank	Not 11	4 110 520	1 148 601
Summa omsättningstillgångar		<u>5 334 058</u>	<u>4 945 379</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>46 901 974</b></u>	<u><b>47 516 016</b></u>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	29 810	29 810
Upplåtelseavgifter	3 690	3 690
Yttre underhållsfond	2 583 839	2 451 839
	<u>2 617 339</u>	<u>2 485 339</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 588 641	8 997 478
Årets resultat	421 208	723 163
	<u>10 009 849</u>	<u>9 720 641</u>
Summa eget kapital	<u>12 627 188</u>	<u>12 205 980</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 24 444 334	33 474 334
	<u>24 444 334</u>	<u>33 474 334</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 9 030 000	1 000 000
Leverantörsskulder	195 647	230 495
Skatteskulder	7 203	3 093
Övriga skulder	Not 14 34 133	11 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 563 468	590 889
	<u>9 830 451</u>	<u>1 835 702</u>
Summa skulder	34 274 785	35 310 036
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>46 901 974</u></b>	<b><u>47 516 016</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	421 208	723 163
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 002 722	1 049 230
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 423 931	1 772 393
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-92 503	7 701
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-35 251	11 648
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 296 177	1 791 742
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-1 000 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>296 177</b>	<b>791 742</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 873 571</b>	<b>4 081 829</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 169 747</b>	<b>4 873 571</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2	2111
Ombyggnader	Komponentavskrivning	4 till 10	2040
Inventarier	Avskrivna		
Hiss	Komponentavskrivning	4	2041
Passersystem	Komponentavskrivning	5	2037
Armatyr trapphus	Komponentavskrivning	7	2033

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

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

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 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, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 796 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 410 151	4 404 072
Hyror	332 336	300 592
Övriga intäkter	25 470	30 175
Bruttoomsättning	<u>4 767 956</u>	<u>4 734 839</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-39 217	-18 569
	<b>4 728 739</b>	<b>4 716 270</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	737 328	597 052
Reparationer	323 366	213 227
El	246 847	261 786
Uppvärmning	405 511	384 508
Vatten	227 229	192 332
Sophämtning	261 414	241 731
Fastighetsförsäkring	60 876	68 751
Kabel-TV och bredband	53 138	44 389
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	114 002	109 892
Förvaltningsarvoden	279 585	230 532
Övriga driftkostnader	9 743	12 527
	<u>2 719 039</u>	<u>2 356 727</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	15 863	15 014
Administrationskostnader	22 733	45 456
Extern revision	11 125	10 625
Medlemsavgifter	24 285	24 285
	<u>74 007</u>	<u>95 380</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	116 700	118 300
Revisionsarvode	7 245	7 140
Löner och övriga ersättningar	8 000	7 500
Sociala avgifter	17 120	16 372
Övriga personalkostnader	5 390	625
	<u>154 455</u>	<u>149 937</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 698	3 007
Övriga ränteintäkter	4 854	3 312
	<u>6 551</u>	<u>6 319</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	333 557	347 002
Övriga räntekostnader	1 029	1 150
	<u>334 586</u>	<u>348 152</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	52 649 802	52 649 802
Anskaffningsvärde mark	907 356	907 356
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>53 557 158</b>	<b>53 557 158</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-10 986 521	-9 937 290
Årets avskrivningar	-1 002 722	-1 049 230
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 989 243</b>	<b>-10 986 521</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>41 567 915</b>	<b>42 570 637</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	56 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	870 000	828 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	20 200 000	14 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	201 000	240 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>77 271 000</b>	<b>58 268 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	120 000	120 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-120 000	-120 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-120 000</b>	<b>-120 000</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	826	819
	<b>826</b>	<b>819</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	151 416	69 704
	<b>151 416</b>	<b>69 704</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kassa och bank</b>		
Handkassa	1 445	6 168
Swedbank	17 883	55 963
SBAB	4 091 192	1 086 470
	<b>4 110 520</b>	<b>1 148 601</b>

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	19976890	0,88%	2023-05-09	8 030 000	220 000
SBAB	19976920	1,08%	2024-05-10	9 169 922	240 000
SBAB	20280700	1,19%	2025-02-14	8 301 417	320 000
SBAB	20781106	0,75%	2026-01-12	7 972 995	220 000
				33 474 334	1 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					28 474 334
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>24 444 334</b>
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				45 953 000	45 953 000
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld				9 030 000	1 000 000
				<b>9 030 000</b>	<b>1 000 000</b>
Varav amortering				1 000 000	1 000 000
<b>Not 14 Övriga skulder</b>					
Depositioner				1 750	1 750
Momsskuld				9 950	9 475
Övriga kortfristiga skulder				22 433	0
				<b>34 133</b>	<b>11 225</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 15</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	
Upplupna räntekostnader	32 340	33 310
Förutbetalda hyror och avgifter	399 046	383 913
Övriga upplupna kostnader	132 082	173 666
	<b>563 468</b>	<b>590 889</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 16**    **Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

<b>Noter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

Göran Nyhlin

Hans Johansson

Katri Nordgren

Matilda Hansson

Niklas Andersson

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Av föreningen vald revisor  
Cristina Johansson

Av HSB Riksförbund förordnad revisor  
Erik Davidsson





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Violen 3 i Upplands Väsby, org.nr. 716421-8187

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Violen 3 i Upplands Väsby 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 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 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 3 i Upplands Väsby 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 trygghande 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 revisionsssed 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 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 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

Digitalt signerad av

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christina Johansson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Violen 3 i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GÖRAN NYHLIN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 11:07:58



**NIKLAS ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 18:00:10



**KATRI NORDGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 12:00:23



**HANS JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 06:32:03



**MATILDA HANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-15 kl. 19:49:39



**CRISTINA JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 11:10:17



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 15:02:12



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Violen 3 i Upplands Väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CRISTINA JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 11:13:45



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 15:02:49



# 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.