



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Violen i Tullinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Violen i Tullinge med säte i Botkyrka org.nr. 712800-0630 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
79	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 597
15	lokaler (hyresrätt)	1 064
79	garageplatser	0
81	p-platser	0
Totalt 254 objekt		5 661

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jonas Väckling	Ordförande	2022-08-25	
Vipool Chandrak Patel	Ledamot	2020-07-02	
Mikael Landell	Ledamot	2020-05-20	
Moa Thorin	Ledamot	2022-08-25	
Viktor Swiercz	Ledamot	2019-05-23	2023-06-13
Mikaela Komatovic	Ledamot	2021-07-19	
Jacob Mattsson	Ledamot	2023-09-14	
Emmelie Viklund	Ledamot	2021-07-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Moa Thorin och Mikaela Komatovic.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jonas Väckling, Mikael Landell, Moa Thorin, Viktor Swiercz och Emmelie Viklund.

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

Valberedning har varit Johan Blom och Melina Vahabi, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-04.

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
2024	Byte av tvättmaskin/torktumlare
2025	Takpappsbyte
2025	Byte av stuprör och hängrännor
2025	Spolning av avlopp
2025	Byte cylinder, låssystem
2025	Fasadrenovering
2025	Renovering av balkonger

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 98 och under året har det tillkommit 13 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 101.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	223	269	285	204	281
Skuldsättning, kr/kvm	5 495	5 871	4 808	4 900	4 984
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 024	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	335	265	276	181	172
Årsavgifter, kr/kvm	903	860	860	860	843
Årsavgifter/totala intäkter, %	64	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 102	992	950	895	897
Nettoomsättning, tkr	6 234	5 534	5 378	5 068	5 078
Resultat efter finansiella poster, tkr	-130	283	368	-18	316
Soliditet, %	17	17	19	18	18

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Aviserad el avseende IMD är exkluderad i nyckeltalet.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Aviserad el avseende IMD är exkluderad i nyckeltalet.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 380 789 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 223 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 2 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	456 715	0	0	456 715
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 956 903	0	139 530	2 096 433
S:a bundet eget kapital, kr	2 413 618	0	139 530	2 553 148
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 474 166	282 857	-139 530	4 617 493
Årets resultat, kr	282 857	-282 857	-129 752	-129 752
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 757 023	0	-269 282	4 487 741
S:a eget kapital, kr	7 170 641	0	-129 752	7 040 889

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 446 000 kr samt ianspråktagande skett med 306 470 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	4 757 023
Årets resultat, kr	-129 752
Reservation till underhållsfond, kr	-446 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	306 470
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 487 741

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 487 741

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 233 870	5 533 798
Övriga rörelseintäkter	Not 3	242 406	0
Summa Rörelseintäkter		6 476 276	5 533 798
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 563 115	-3 434 000
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 224	-216 694
Personalkostnader	Not 6	-177 422	-103 082
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 136 025	-1 141 091
Summa Rörelsekostnader		-5 995 786	-4 894 867
Rörelseresultat		480 489	638 931
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 208	2 227
Räntekostnader och liknande resultatposter		-623 449	-358 302
Summa Finansiella poster		-610 241	-356 074
Resultat efter finansiella poster		-129 752	282 857
Resultat före skatt		-129 752	282 857
Årets resultat		-129 752	282 857

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8	37 141 582	38 271 545
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	72 750	78 812
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		37 214 332	38 350 357

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

37 214 832 **38 350 857**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		27 080	116
Aktuell skattefordran	Not 11	7 744	13 274
Övriga kortfristiga fordringar		2 291 810	2 636 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	326 453	317 486
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 653 086	2 967 097

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	0

Summa Omsättningstillgångar

3 653 086 **2 967 097**

Summa Tillgångar

40 867 919 **41 317 955**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	456 715	456 715
Fond för yttre underhåll	2 096 433	1 956 903
Summa Bundet eget kapital	2 553 148	2 413 618

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 617 493	4 474 166
Årets resultat	-129 752	282 857
Summa Fritt eget kapital	4 487 741	4 757 023

Summa Eget kapital

7 040 889

7 170 641

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	12 875 000	13 115 000
Summa Långfristiga skulder		12 875 000	13 115 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		19 408 109	19 643 109
Leverantörsskulder		534 750	569 147
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	52 774	37 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	956 397	783 021
Summa Kortfristiga skulder		20 952 030	21 032 314

Summa Skulder

33 827 030

34 147 314

Summa Eget kapital och skulder

40 867 919

41 317 955

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 480 489 638 931

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 136 025 1 141 091

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 136 025 1 141 091

Erhållen ränta 10 000 2 227

Erlagd ränta -521 683 -308 048

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 104 831 1 474 202

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -301 992 -250 587

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 52 950 -60 727

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-249 042 -311 314

Kassaflöde från den löpande verksamheten

855 789 1 162 888

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -6 200 195

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -6 200 195

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -475 000 5 540 134

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-475 000 5 540 134

Årets kassaflöde

380 789 502 827

Likvida medel vid årets början **2 352 572 1 849 745**

Likvida medel vid årets slut **2 733 362 2 352 572**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 152 480	3 954 718
	Hyror lokaler	875 990	784 634
	Hyror garage och parkeringsplatser	426 612	446 295
	Hyror förbrukningsbaserad	724 589	310 491
	Hyror övrigt	42 035	24 732
	Övriga primära intäkter	98 572	90 764
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 320 278	5 611 634
	Hyresbortfall	-86 408	-77 836
	<i>Summa</i>	-86 408	-77 836
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 233 870	5 533 798
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter varav elstöd 237 046 kr	242 406	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	242 406	0
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokavård	-596 761	-553 851
	Snö och halk-bekämpning	-260 700	-180 662
	Reparationer	-332 547	-50 202
	Planerat underhåll	-306 470	-99 531
	Försäkringsskador	-120 863	-151 660
	EI	-1 000 925	-605 496
	Uppvärmning	-784 242	-711 504
	Vatten	-182 120	-181 371
	Sophämtning	-124 665	-99 106
	Fastighetsförsäkring	-71 968	-52 878
	Kabel-TV och bredband	-104 710	-89 882
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-184 591	-179 061
	Förvaltningsavtalskostnader	-485 467	-470 664
	Övriga driftkostnader	-7 087	-8 132
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 563 115	-3 434 000

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 394	-17 133
	Administrationskostnader	-31 176	-59 530
	Extern revision	-11 000	-10 700
	Konsultkostnader	-8 700	0
	Medlemsavgifter	-45 975	-40 630
	Föreningsverksamhet	-2 500	-5 631
	Övriga förvaltningskostnader	-3 480	-83 070
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-119 224	-216 694
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-136 811	-68 058
	Revisionsarvode	-4 830	-4 760
	Övriga arvoden	-2 415	-9 650
	Sociala avgifter	-33 366	-20 614
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-177 422	-103 082
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-907 379	-907 379
	Avskrivning på markanläggning	-222 584	-222 584
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-6 063	-11 129
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 136 025	-1 141 091

Not 8	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 310 935	42 539 035
	Ingående anskaffningsvärde mark	181 247	181 247
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 451 670	1 987 680
	Årets investeringar	0	2 463 990
	Omklassificering från pågående	0	3 771 900
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	50 943 852	50 943 852
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 672 307	-11 542 345
	Årets avskrivningar	-1 129 962	-1 129 962
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-13 802 269	-12 672 307
	Byggnader	37 141 582	38 271 545
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 239 000	4 239 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 800 000	21 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 667 000	1 667 000
	Summa	75 706 000	75 706 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	32 959 000	32 959 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	32 959 000	32 959 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	165 312	165 312
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	165 312	165 312
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-86 500	-75 371
	Årets avskrivningar	-6 063	-11 129
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-92 562	-86 500
	Utgående redovisat värde	72 750	78 812
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 11	Aktuell skattefordran	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------	------------	------------

Aktuell skattefordran

Aktuell skattefordran	7 744	13 274
<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	7 744	13 274

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	3 208	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	323 245	317 486
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	326 453	317 486

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	4,79%	2024-01-28	4 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,19%	2025-04-25	13 115 000	240 000
Swedbank Hypotek AB	4,52%	2024-10-28	5 918 109	180 000
Swedbank Hypotek AB	4,51%	2024-12-28	9 250 000	100 000
			32 283 109	520 000

Långfristig del	12 875 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	240 000
Lån som ska konverteras inom ett år	19 168 109
Kortfristig del	19 408 109
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	520 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 080 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,60%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	5 391	5 391
Momsskuld	30 607	24 968
Inre fond	5 079	5 079
Övriga kortfristiga skulder	11 697	1 599
<i>Summa Övriga skulder</i>	52 774	37 037

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	466 288	443 830
	Upplupna räntekostnader	174 442	72 676
	Övriga upplupna kostnader	315 667	266 515
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	956 397	783 021

Not 16 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Violen i Tullinge, org.nr. 712800-0630

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Violen i Tullinge för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 Bostadsrättsförening Violin i Tullinge för räkenskapsåret 2023 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 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 provar 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

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ola Jansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-05-07 kl. 07:44:02



JACOB MATTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 17:33:49



MIKAELA KOMATOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:01:10



MOA THORIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 18:03:36



MIKAEL LANDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 17:58:22



VIPOOL CHANDRAK PATEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 08:46:27



EMMELIE VIKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 00:59:04



OLA JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 18:08:55



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 17:23:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-08 kl. 17:55:02



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 17:23:06



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.