



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Violen 3 i Upplands Väsby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Violen 3 i Upplands Väsby med säte i UPPLANDS VÄSBY org.nr. 716421-8187 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vilunda 26:1	1991-01-01	1992
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4686
1	lokaler (hyresrätt)	40
34	garageplatser	0
45	p-platser	0
Totalt 148 objekt		4726

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Göran Nyhlin	Ordförande	2016-05-09	
Hans Johansson	Ledamot	2020-05-12	2023-05-11
Najem Cheraghvandi	Ledamot	2023-05-11	
Niklas Andersson	Ledamot	2012-05-24	
Lars Roger Bryn Schröder	Ledamot	2023-05-11	
Katri Nordgren	Ledamot	2017-10-09	
Matilda Hansson	Ledamot	2022-08-16	
Sari Alkula	Suppleant	2022-08-16	2023-05-11
Victor Södergren	Suppleant	2023-05-11	
Ebba Kirch	Suppleant	2022-08-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Najem Cheraghvandi, Matilda Hansson, Göran Nyhlin och Ebba Kirch .

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Nyhlin, Hans Johansson, Najem Cheraghvandi, Niklas Andersson, Lars Roger Bryn Schröder, Katri Nordgren och Matilda Hansson.

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 valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-24. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en 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 2023-05-17.

Styrelsens kommentar

Föreningens ekonomiska situation är stabil. För tjugonde 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 14 589 966:-, från 47 064 300:- till 32 474 334:-. Detta blir mycket

betydsefullt när låneräntorna så småningom börjar normaliseras. De tidigare låga låneräntorna har varit gynnsamma för föreningens ekonomi.

Föreningens samtliga lån är nu bundna till fast ränta med kommande omsättningar: 2028-03-17, 2024-05-10, 2025-02-14 och 2026-01-12. Räntesatserna är 3,86, 1,08, 1,19 och 0,75. Av föreningens likvida medel var vid årsskiftet 726 892:- placerade på fasträntekonto hos SBAB, samt 4 000 000:- på 2 placeringskonton hos SBAB.

Årets resultat uppgår till 299 tkr jämfört med 2022 (421 tkr).

Mervärdesskatt

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

Aktiviteter

Föreningen har den 14/5 och 29/10 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 4 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 Roger Schröder, ordinarie.

Händelser under året

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 17 tkr. Enligt styrelsens beslut kommer årsavgifterna att höjas med 10% 2024. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäderna uppgår till 1034 kr/kvadratmeter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken uppdateras årligen. En besiktning av föreningens egendom genomfördes under 2023 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

Överlåtelser

Av föreningens 68 bostadslägenheter har 4 st överlåtits genom försäljning under året. Medelpriset var 1 800 000 kr. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En lokal används som styrelse- och föreningslokal, övriga avser förråd.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 90.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	277	306	373	383	362
Skuldsättning, kr/kvm	6 873	7 048	7 256	7 467	7 672
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 932	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	205	185	177	164	0
Årsavgifter, kr/kvm	940	940	940	940	940
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 000	997	994	993	0
Nettoomsättning, tkr	4 641	4 729	4 716	4 709	4 709
Resultat efter finansiella poster, tkr	299	421	723	265	628
Soliditet, %	28	27	26	24	23

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: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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).

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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.

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	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	2 583 839	0	107 726	2 691 565
S:a bundet eget kapital, kr	2 617 339	0	107 726	2 725 065
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 588 641	421 208	-107 726	9 902 123
Årets resultat, kr	421 208	-421 208	298 975	298 975
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 009 849	0	191 249	10 201 098
S:a eget kapital, kr	12 627 188	0	298 975	12 926 163

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 137 000 kr samt ianspråktagande skett med 29 274 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	9 902 123
Årets resultat, kr	298 975
Reservation till underhållsfond, kr	-734 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	6 712
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 473 810

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 473 810

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	4 640 613	4 686 165
Övriga rörelseintäkter	Not 3	82 927	42 574
Summa Rörelseintäkter		4 723 540	4 728 739
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 740 482	-2 668 258
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 979	-154 062
Personalkostnader	Not 6	-154 164	-154 455
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 002 722	-1 002 722
Summa Rörelsekostnader		-4 004 348	-3 979 497
Rörelseresultat		719 191	749 242
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	59 160	6 551
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-479 376	-334 586
Summa Finansiella poster		-420 217	-328 035
Resultat efter finansiella poster		298 975	421 208
Resultat före skatt		298 975	421 208
Årets resultat		298 975	421 208

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	40 565 193	41 567 915
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		40 565 193	41 567 915
Summa Anläggningstillgångar		40 565 193	41 567 915

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	12 069
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	995 151	1 060 054
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	85 841	151 416
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 080 991	1 223 539

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	4 000 000	3 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 000 000	3 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	765 504	610 520
<i>Summa Kassa och bank</i>		765 504	610 520
Summa Omsättningstillgångar		5 846 496	5 334 059

Summa Tillgångar

46 411 689 46 901 974

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	33 500	33 500
Fond för yttre underhåll	2 691 565	2 583 839
Summa Bundet eget kapital	2 725 065	2 617 339

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 902 123	9 588 641
Årets resultat	298 975	421 208
Summa Fritt eget kapital	10 201 098	10 009 849

Summa Eget kapital

12 926 163	12 627 188
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	22 784 412	24 444 334
Summa Långfristiga skulder		22 784 412	24 444 334

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 689 922	9 030 000
Leverantörsskulder		288 977	195 647
Skatteskulder		11 963	7 203
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	32 133	34 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	678 118	563 248
Summa Kortfristiga skulder		10 701 114	9 830 451

Summa Skulder

33 485 526	34 274 785
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

46 411 689	46 901 974
-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	719 191	749 242
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 002 722	1 002 722
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 002 722	1 002 722
Erhållen ränta	59 160	6 551
Erlagd ränta	-460 951	-334 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 320 122	1 423 929
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	77 584	-92 503
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	192 315	-35 251
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	269 899	-127 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 590 022	1 296 175
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 000 000	-1 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	590 022	296 175
Likvida medel vid årets början	5 169 747	4 873 571
Likvida medel vid årets slut	5 759 769	5 169 747

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	9 796 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 404 072	4 410 151
	Hyror lokaler	6 780	33 030
	Hyror garage och parkeringsplatser	235 104	232 804
	Hyror övrigt	0	32 708
	Övriga primära intäkter	17 043	16 690
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 662 999	4 725 382
	Avgiftsbortfall	-22 286	-12 967
	Hyresbortfall	-100	-26 250
	<i>Summa</i>	-22 386	-39 217
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 640 613	4 686 165
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	82 927	42 574
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	82 927	42 574
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-373 257	-641 264
	Snö och halk-bekämpning	-205 894	-96 064
	Reparationer	-352 895	-316 722
	Planerat underhåll	-6 712	-29 274
	Försäkringsskador	-74 331	-6 644
	EI	-320 080	-246 847
	Uppvärmning	-464 081	-405 511
	Vatten	-184 946	-227 229
	Sophämtning	-273 183	-261 414
	Fastighetsförsäkring	-70 007	-61 702
	Kabel-TV och bredband	-35 556	-53 138
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-118 762	-114 002
	Förvaltningsavtalskostnader	-215 756	-208 447
	SBA	-45 021	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 740 482	-2 668 258

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	-13 628	-15 863
	Administrationskostnader	-28 283	-19 764
	Extern revision	-11 875	-11 125
	Medlemsavgifter	-25 680	-24 285
	Föreningsverksamhet	-4 061	-1 000
	Övriga förvaltningskostnader	-23 452	-82 025
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-106 979	-154 062
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 875	-7 245
	Övriga arvoden	-121 400	-116 700
	Löner och övriga ersättningar	0	-8 000
	Sociala avgifter	-19 689	-17 120
	Övriga personalkostnader	-5 200	-5 390
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-154 164	-154 455
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	448	1 698
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	58 712	4 854
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	59 160	6 551
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-475 086	-333 557
	Övriga räntekostnader	-4 290	-1 029
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-479 376	-334 586

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 649 802	52 649 802
	Ingående anskaffningsvärde mark	907 356	907 356
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	53 557 158	53 557 158
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 989 243	-10 986 521
	Årets avskrivningar	-1 002 722	-1 002 722
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-12 991 965	-11 989 243
	Utgående redovisat värde	40 565 193	41 567 915
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	56 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	870 000	870 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 200 000	20 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	201 000	201 000
	Summa	77 271 000	77 271 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	66 448 000	66 448 000
	Varav i eget förvar	-20 495 000	-20 495 000
	Summa	45 953 000	45 953 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	120 000	120 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	120 000	120 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-120 000	-120 000
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-120 000	-120 000
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	994 265	1 059 228
	Övriga fordringar	886	826
	Summa Övriga fordringar	995 151	1 060 054
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 841	151 416
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 841	151 416

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	4 000 000	3 500 000
---------------------------------	-----------	-----------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	4 000 000	3 500 000
--	------------------	------------------

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handkassa	1 563	1 445
-----------	-------	-------

SBAB	749 523	591 192
------	---------	---------

Swedbank	14 419	17 883
----------	--------	--------

<i>Summa Kassa och bank</i>	765 504	610 520
-----------------------------	----------------	----------------

Not 15	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>
SBAB	0,75%	2026-01-12	7 752 995	220 000
SBAB	1,19%	2025-02-14	7 981 417	320 000
SBAB	1,08%	2024-05-10	8 929 922	240 000
SBAB	3,86%	2028-03-17	7 810 000	220 000
			32 474 334	1 000 000

Långfristig del	22 784 412
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	760 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	8 929 922
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	9 689 922
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 000 000
---	-----------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 000 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,70%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	0,75%	2026-01-12	7 752 995	220 000
SBAB	1,19%	2025-02-14	7 981 417	320 000
SBAB	1,08%	2024-05-10	8 929 922	240 000
SBAB	3,86%	2028-03-17	7 810 000	220 000
			32 474 334	1 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	760 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	8 929 922
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	9 689 922
-----------------	-----------

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	1 750	1 750
	Momsskuld	7 750	9 950
	Övriga kortfristiga skulder	22 633	22 653
	<i>Summa Övriga skulder</i>	32 133	34 353
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	424 064	398 826
	Upplupna räntekostnader	50 765	32 340
	Övriga upplupna kostnader	203 289	132 082
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	678 118	563 248

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 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den 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 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn 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 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-13 kl. 09:27:44



NIKLAS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 16:51:36



LARS ROGER BRYN SCHRÖDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 11:35:54



NAJEM CHERAGHVANDI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 11:12:31



KATRI NORDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 10:16:32



MATILDA HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 07:51:09



CRISTINA JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 10:08:39



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 15:28:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-03-22 kl. 07:46:49



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 15:29:31



HSB – där möjligheterna bor

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.