



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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 registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2025-12-31.

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

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1 rok, 36 st 2 rok, 14 st 3 rok, 3 st 4 rok, 3 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jonas Väckling	Ordförande	2022-08-25	
Bengt Erik Forsgren	Ledamot	2024-06-11	
Vipool Chandrak Patel	Ledamot	2020-07-02	
Mikael Landell	Ledamot	2020-05-20	
Moa Thorin	Ledamot	2022-08-25	2025-02-28
Sandra Nordén	Ledamot	2024-06-11	
Mikaela Komatovic	Ledamot	2021-07-19	2024-06-11
Jacob Mattsson	Ledamot	2023-09-14	2024-06-11
Emmelie Viklund	Ledamot	2021-07-19	2024-06-11
Zaher Kazemi	Ledamot	2024-06-11	

Ingen är i tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Erik Forsgren, Jonas Väckling, Mikael Landell.

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

Valberedning har varit Leonardo Ahumada, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2 %.

En förändring av årsavgiften med +2 % per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig till år 2074 och 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 2024-05-31.

Inga väsentliga händelser.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:



Årtal	Åtgärd
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
2024	Nytt soprum
2024	En ny torktumlare och en ny tvättmaskin
2024	OVK

Styrelsen har flyttat punkter från 2024 till 2025.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Spolning av avlopp
2025	Byte låssystem
2025	Åtgärd undersida av balkonger, färg släpp
2025	Måla trapphus
2025	Entré portar generellt underhåll
2025	Plåt dörrar utomhus målning
2025	Fasad graffitti skada
2025	Garageport målning efter klotter sanering
2025	Staket runt lekpark underhåll
2026	Takpappsbyte
2026	Fasadrenovering
2026	Byte av stuprör och hängrännor

Styrelsen har öppnat ett räntekonto i Swedbank.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 101 och under året har det tillkommit 13 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 102.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	158	223	269	285	204
Skuldsättning, kr/kvm	5 671	5 495	5 871	4 808	4 900
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 911	7 024	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	7	7
Energikostnad, kr/kvm	340	335	265	276	181
Årsavgifter, kr/kvm	999	903	860	860	860
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	64	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 086	1 102	992	950	895
Nettoomsättning, tkr	6 052	6 234	5 534	5 378	5 068
Resultat efter finansiella poster, tkr	-401	-130	283	368	-18
Soliditet, %	17	17	17	19	18

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på föreningens räntekostnader samt avskrivningarna.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 634 829 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 158 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 2% avgiftshöjning. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	2 096 433	0	330 290	2 426 723
S:a bundet eget kapital, kr	2 553 148	0	330 290	2 883 438
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 617 493	-129 752	-330 290	4 157 451
Årets resultat, kr	-129 752	129 752	-401 416	-401 416
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 487 741	0	-731 706	3 756 035
S:a eget kapital, kr	7 040 889	0	-401 416	6 639 473

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 479 000 kr samt ianspråktagande skett med 148 710 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	4 487 741
Årets resultat, kr	-401 416
Reservation till underhållsfond, kr	-479 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	148 710
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 756 035

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 756 035

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 051 662	6 233 870
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 216	242 406
Summa Rörelseintäkter		6 083 878	6 476 276
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 026 725	-4 563 115
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 048	-119 224
Personalkostnader	Not 6	-136 271	-177 422
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 136 025	-1 136 025
Summa Rörelsekostnader		-5 436 069	-5 995 786
Rörelseresultat		647 810	480 489
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 523	13 208
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 070 748	-623 449
Summa Finansiella poster		-1 049 225	-610 241
Resultat efter finansiella poster		-401 416	-129 752
Resultat före skatt		-401 416	-129 752
Årets resultat		-401 416	-129 752



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8	36 011 620	37 141 582
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	66 687	72 750
Summa Materiella anläggningstillgångar		36 078 308	37 214 332

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

36 078 808 37 214 832

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		11 033	27 080
Aktuell skattefordran	Not 11	4 505	7 744
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 782 450	2 291 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	318 279	326 453
Summa Kortfristiga fordringar		3 116 267	2 653 086

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank		586 871	0
Summa Kassa och bank		586 871	0

Summa Omsättningstillgångar

3 703 138 3 653 086

Summa Tillgångar

39 781 946 40 867 919



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	456 715	456 715
Fond för yttre underhåll	2 426 723	2 096 433
Summa Bundet eget kapital	2 883 438	2 553 148

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 157 451	4 617 493
Årets resultat	-401 416	-129 752
Summa Fritt eget kapital	3 756 035	4 487 741

Summa Eget kapital	6 639 474	7 040 889
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	12 875 000
Summa Långfristiga skulder		0	12 875 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		31 763 109	19 408 109
Leverantörsskulder		528 667	534 750
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	46 464	52 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	804 233	956 397
Summa Kortfristiga skulder		33 142 472	20 952 030

Summa Skulder		33 142 472	33 827 030
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		39 781 946	40 867 919
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	647 810	480 489
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 136 025	1 136 025
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 136 025	1 136 025
Erhållen ränta	24 731	10 000
Erlagd ränta	-1 135 557	-521 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	673 008	1 104 831
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	581 570	-301 992
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-99 749	52 950
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	481 821	-249 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 154 829	855 789
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-520 000	-475 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-520 000	-475 000
Årets kassaflöde	634 829	380 789
Likvida medel vid årets början	2 733 362	2 352 572
Likvida medel vid årets slut	3 368 191	2 733 362



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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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: Från år 2024 är aviserad el avseende IMD inkluderad i nyckeltalet. Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Från år 2024 är aviserad el avseende IMD inkluderad i nyckeltalet. 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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 235 580	4 152 480
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	353 757	724 589
	Hyror lokaler	899 046	875 990
	Hyror garage och parkeringsplatser	484 451	426 612
	Hyror övrigt	70 706	42 035
	Övriga primära intäkter	94 617	98 572
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 138 157	6 320 278
	Hyresbortfall	-86 495	-86 408
	<i>Summa</i>	-86 495	-86 408
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 051 662	6 233 870
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	32 216	242 406
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	32 216	242 406

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-569 903	-596 761
	Snö och halk-bekämpning	-260 423	-260 700
	Reparationer	-166 137	-332 547
	Planerat underhåll	-148 710	-306 470
	Försäkringsskador	0	-120 863
	El	-851 144	-1 000 925
	Uppvärmning	-867 305	-784 242
	Vatten	-188 083	-182 120
	Sophämtning	-134 390	-124 665
	Fastighetsförsäkring	-79 086	-71 968
	Kabel-TV och bredband	-103 889	-104 710
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-187 830	-184 591
	Förvaltningsavtalskostnader	-469 826	-485 467
	Övriga driftkostnader	0	-7 087
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 026 725	-4 563 115
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 000	-16 394
	Administrationskostnader	-46 511	-31 176
	Extern revision	-14 500	-11 000
	Konsultkostnader	0	-8 700
	Medlemsavgifter	-45 975	-45 975
	Föreningsverksamhet	-1 143	-2 500
	Övriga förvaltningskostnader	-24 919	-3 480
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-137 048	-119 224
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-94 811	-136 811
	Revisionsarvode	-4 830	-4 830
	Övriga arvoden	-4 830	-2 415
	Sociala avgifter	-31 800	-33 366
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-136 271	-177 422

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<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	-6 062	-6 063
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 136 025	-1 136 025
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 310 935	46 310 935
	Ingående anskaffningsvärde mark	181 247	181 247
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 451 670	4 451 670
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	50 943 852	50 943 852
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 802 269	-12 672 307
	Årets avskrivningar	-1 129 962	-1 129 962
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 932 232	-13 802 269
	<i>Utgående redovisat värde</i>	36 011 620	37 141 582
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	<i>Summa</i>	75 706 000	75 706 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	32 959 000	32 959 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	32 959 000	32 959 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	165 312	165 312
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	165 312	165 312
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-92 562	-86 500
	Årets avskrivningar	-6 062	-6 063
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-98 625	-92 562
	<i>Utgående redovisat värde</i>	66 687	72 750

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 11	Aktuell skattefordran	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------	------------	------------

Aktuell skattefordran

Aktuell skattefordran

4 505

7 744

Summa Aktuell skattefordran

4 505

7 744

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 781 320

1 733 362

Övriga fordringar

1 130

558 448

Summa Övriga fordringar

2 782 450

2 291 810

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

0

3 208

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

318 279

323 245

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

318 279

326 453

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	3,34%	2025-01-28	5 738 109	180 000
Swedbank Hypotek AB	2,19%	2025-04-25	12 875 000	240 000
Swedbank Hypotek AB	3,37%	2025-01-28	4 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	3,02%	2025-03-28	9 150 000	100 000
			31 763 109	520 000

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

31 763 109

Kortfristig del

31 763 109

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

2,79%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	5 391	5 391
	Momsskuld	34 428	30 607
	Inre fond	5 079	5 079
	Övriga kortfristiga skulder	1 566	11 697
	<i>Summa Övriga skulder</i>	46 464	52 774
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	461 609	466 288
	Upplupna räntekostnader	109 633	174 442
	Övriga upplupna kostnader	232 991	315 667
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	804 233	956 397

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 2024.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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 Bostadsrättsförening Violen i Tullinge för räkenskapsåret 2024 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 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 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 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
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ola Jansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-16 kl. 10:01:15



SANDRA NORDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 17:30:07



MIKAEL LANDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 09:54:36



VIPOOL CHANDRAK PATEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 10:09:51



ZAHER KAZEMI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 18:47:22



BENGT ERIK FORSGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 10:38:10



OLA JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 16:45:48



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 09:36:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-05 kl. 16:43:26



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 09:36:11



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 stadgarna 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.