



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Violen i Nora

Sparande 256 kr/kvm	Investeringsbehov 0 kr/kvm	Skuldsättning 2 155 kr/kvm
Räntekänslighet 3 %	Energikostnad 88 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 647 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
256 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Nyckeltalet Investeringsbehov är ej tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 155 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
88 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
647 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Violen i Nora med säte i NORA org.nr. 777100-1034 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nora kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Klövern 3	1979-01-01	1978
Rapsen 1	1979-01-01	1978
Vallen 1	1979-01-01	1978

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i LF Bergslagen. 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
58	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 146
20	garageplatser	0
47	p-platser	0

Totalt 125 objekt	5 146
--------------------------	--------------

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 2 rok, 30 st 3 rok, 22 st 4 rok, 3 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Therese Thelin	Ordförande	2017-07-02
Tommy Björk	Ledamot	2017-07-02
Anders Lindell	Ledamot	2016-07-01
Ann-Kristin Sjöström	Ledamot	2008-05-18
Dan Andersson	Ledamot	2023-05-20
Anders Westergren	Ledamot	2014-05-19
Erik Hellberg	Ledamot	2023-05-20
Karin Weinacht	HSB-Ledamot	2023-10-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Therese Thelin, Tommy Björk, Erik Hellberg och Dan Andersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Lindell, Dan Andersson, Anders Westergren och Therese Thelin.

Therese Thelin, Erik Hellberg, Anders Lindell, Anders Westergren, Tommy Björk, Dan Andersson och Ann-Kristin Sjöström innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behörigen skall kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering.

Revisorer har varit: Sofia Frändberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Inga-Lill Kieninger (sammankallande) och Inger Engberg, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma har varit: Anders Westergren som ordinarie. Ingen suppleant har utsetts.

Vicevärdsupdraget fördelas mellan styrelseledamötena.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07 i kvarterslokalen. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2024-11-19. 17 röstberättigade medlemmar deltog och frågan som behandlades var antagande av nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5,5% per 2025-01-01 är registrerad.

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 2024-08-31.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2013-2015	Utv. målning och byte panel
2013-2016	Byte fönster efter behov
2017	Dränering
2020	Byte fönster efter behov
2022	Tak

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

Inga större åtgärder planerade.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

Informationsbladet Vi i Violen har delgetts medlemmarna 12 gånger under året. Information anslås på anslagstavlan i kvartershuset samt i Facebookgruppen.

Höst- och vårstädning har arrangerats under året.

Föreningens hemsida: www.hsb.se/malardalarna/brf/violen

Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	256	266	295	329	363
Skuldsättning, kr/kvm	2 155	2 202	2 248	2 114	2 169
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 155	2 202	2 248	2 114	2 169
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	88	70	67	63	55
Årsavgifter, kr/kvm	647	647	647	647	628
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	98	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	664	666	662	660	642
Nettoomsättning, tkr	3 404	3 411	3 404	3 397	3 304
Resultat efter finansiella poster, tkr	833	942	972	1 354	1 216
Soliditet, %	46	45	42	41	36

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.

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 och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Medlemmarna har individuella avtal för värme.

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.

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	901 100	0	0	901 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 863 589	0	446 616	4 310 205
S:a bundet eget kapital, kr	4 764 689	0	446 616	5 211 305
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 334 684	941 823	-446 616	4 829 892
Årets resultat, kr	941 823	-941 823	833 495	833 495
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 276 507	0	386 879	5 663 387
S:a eget kapital, kr	10 041 196	0	833 495	10 874 692

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 522 000 kr samt ianspråktagande skett med 75 384 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	5 276 508
Årets resultat, kr	833 495
Reservation till underhållsfond, kr	-522 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	75 384
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 663 387

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 663 387

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	3 404 430	3 410 756
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 334	14 000
Summa Rörelseintäkter		3 417 764	3 424 756
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 641 532	-1 533 084
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 504	-97 134
Personalkostnader	Not 6	-143 532	-174 321
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-420 641	-425 374
Summa Rörelsekostnader		-2 301 209	-2 229 913
Rörelseresultat		1 116 556	1 194 843
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	76 023	48 388
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-359 083	-301 408
Summa Finansiella poster		-283 060	-253 020
Resultat efter finansiella poster		833 495	941 823
Resultat före skatt		833 495	941 823
Årets resultat		833 495	941 823



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	19 009 026	19 429 667
Summa Materiella anläggningstillgångar		19 009 026	19 429 667

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 000	1 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000

Summa Anläggningstillgångar		19 010 026	19 430 667
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 030	140
Aktuell skattefordran		0	3 454
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 564 731	2 530 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		173 269	171 378
Summa Kortfristiga fordringar		3 747 030	2 705 726

Summa Omsättningstillgångar		3 747 030	2 705 726
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		22 757 056	22 136 393
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	901 100	901 100
Fond för yttre underhåll	4 310 205	3 863 589
Summa Bundet eget kapital	5 211 305	4 764 689

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 829 892	4 334 684
Årets resultat	833 495	941 823
Summa Fritt eget kapital	5 663 387	5 276 508

Summa Eget kapital	10 874 692	10 041 197
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	8 402 074	8 501 850
Summa Långfristiga skulder		8 402 074	8 501 850

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 688 808	2 827 220
Leverantörsskulder		185 234	78 969
Skatteskulder		9 379	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	270 249	262 437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	326 620	424 720
Summa Kortfristiga skulder		3 480 290	3 593 346

Summa Skulder		11 882 364	12 095 196
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		22 757 056	22 136 393
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 116 556	1 194 843
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	420 641	425 374
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	420 641	425 374
Erhållen ränta	76 023	48 388
Erlagd ränta	-359 458	-301 408
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 253 761	1 367 197
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-14 031	8 034
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	25 730	-11 593
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	11 699	-3 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 265 461	1 363 638
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-238 188	-238 188
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-238 188	-238 188
Årets kassaflöde	1 027 273	1 125 450
Likvida medel vid årets början	2 505 759	1 380 309
Likvida medel vid årets slut	3 533 032	2 505 759



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.

Resultat- och balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsår 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

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:	45-120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	
Genomsnittlig avskrivningsprocent:	1,59 %

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	17 156 866 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 330 276	3 330 276
	Hyror garage och parkeringsplatser	128 520	128 420
	Övriga primära intäkter	4 141	8 573
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 462 937	3 467 269
	Hyresbortfall	-9 104	-7 110
	Avsatt till inre fond	-49 403	-49 403
	<i>Summa</i>	-58 507	-56 513
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 404 430	3 410 756
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	13 294	13 960
	Övriga sekundära intäkter	40	40
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	13 334	14 000
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-89 864	-143 934
	Snö och halk-bekämpning	-64 071	-108 254
	Reparationer	-134 769	-91 982
	Planerat underhåll	-75 384	0
	Försäkringsskador	-11 793	-54 552
	El	-134 674	-126 321
	Vatten	-316 455	-235 089
	Sophämtning	-166 358	-142 764
	Fastighetsförsäkring	-119 632	-120 831
	Kabel-TV och bredband	-201 144	-201 309
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-169 792	-156 959
	Förvaltningsavtalskostnader	-157 596	-151 090
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 641 532	-1 533 084

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	-17 823	-9 004
	Administrationskostnader	-25 747	-28 507
	Extern revision	-14 200	-11 500
	Medlemsavgifter	-22 500	-22 500
	Föreningsverksamhet	-7 393	-2 372
	Övriga förvaltningskostnader	-7 840	-23 250
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-95 504	-97 134
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-69 747	-85 593
	Revisionsarvode	-7 026	-6 714
	Övriga arvoden	-12 010	-17 575
	Löner och övriga ersättningar	-21 346	-21 064
	Sociala avgifter	-31 612	-32 296
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-1 016
	Övriga personalkostnader	-1 791	-10 063
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-143 532	-174 321
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	-420 641	-425 374
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-420 641	-425 374
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	75 113	46 247
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	910	2 141
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	76 023	48 388
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-358 813	-301 408
	Övriga räntekostnader	-270	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-359 083	-301 408

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 610 265	26 610 263
	Ingående anskaffningsvärde mark	812 232	812 232
	Årets investeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	27 422 497	27 422 495
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 992 830	-7 567 454
	Årets avskrivningar	-420 641	-425 374
	Återförda avskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 413 471	-7 992 828
	<i>Utgående redovisat värde</i>	19 009 026	19 429 667
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 517 000	15 418 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 122 000	5 510 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	22 639 000	20 928 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 835 000	15 835 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	15 835 000	15 835 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 533 032	2 505 759
	Övriga fordringar	31 699	24 995
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 564 731	2 530 754

Not 12 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>
Stadshypotek AB	1,37%	2026-04-30	1 181 250	37 500
Stadshypotek AB	4,34%	2027-10-30	2 613 988	40 000
Stadshypotek AB	4,1%	2028-03-30	2 195 992	72 000
Stadshypotek AB	4,27%	2026-03-30	2 589 032	28 688
Stadshypotek AB	1,58%	2025-06-01	2 510 620	60 000
			11 090 882	238 188

Långfristig del	8 402 074
Nästa års amortering av långfristig skuld	178 188
Lån som ska konverteras inom ett år	2 510 620
Kortfristig del	2 688 808
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	238 188
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	952 752
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,34%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Källskatt	0	1 773
Inre fond	270 049	255 893
Övriga kortfristiga skulder	200	4 771
<i>Summa Övriga skulder</i>	270 249	262 437

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	271 238	284 178
Upplupna räntekostnader	21 605	21 980
Övriga upplupna kostnader	33 777	118 562
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	326 620	424 720

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 i Nora, org.nr. 777100-1034

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Violen i Nora 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen och HSB certifiering verksamhetsplanering, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande av denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Violen i Nora 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Nora

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sofia Frändberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Violen i Nora signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THERESE THELIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 18:24:25



DAN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-22 kl. 19:36:19



TOMMY BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 19:25:06



KARIN WEINACHT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 14:27:52



ANDERS WESTERGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 15:37:29



ANN-KRISTIN SJÖSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-16 kl. 16:18:39



ANDERS LINDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 15:00:45



ERIK HELLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 19:23:42



SOFIA FRÄNDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 10:28:07



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 16:00:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Violen i Nora signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SOFIA FRÄNDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 10:26:09



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 16:01:20



HSB – där möjligheterna bor



HSB Certifiering

VERKSAMHETSPLANERING

För bostadsrättsföreningen

HSB brf Violen i Nora

År 2025 - 2029

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HSB Certifiering verksamhetsplanering

Öppnar dörren för er medlemmar	3
Budgeterade månadsavgifter	4
Planerat underhåll och investeringar	5
Lån och placeringar	6
Nyckeltal	7
Certifieringsuppföljning	8



ÖPPNAR DÖRREN FÖR ER MEDLEMMAR

Er styrelse arbetar för

Vår förening är en HSB-certifierad bostadsrättsförening. Vi i styrelsen arbetar för att delge er viktig information om styrelsens planering av ekonomin och förvaltning i föreningen.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras löpande av styrelsen. I samråd med vår HSB ekonom upprättar styrelsen årligen en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos.

Ledamöterna i styrelsen har genomgått ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete för att få fördjupad kunskap och därigenom kunna förvalta föreningen på bästa sätt.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

Med denna verksamhetsberättelse som är en bilaga till årsredovisningen lämnar vi förutom förvaltningsberättelsen följande:

Skriftlig information om planerat underhåll

Styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt redovisas årligen i verksamhetsplaneringen.

Skriftlig information om budgeterade månadsavgifter

Utifrån den senast upprättade flerårsprognosen redovisas en ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Arbetet med styrelsens framtidsplanering

Styrelsen erbjuds årligen ett budgetmöte med en förvaltningsekonom från HSB. Budget samt flerårsprognos diskuteras då och går noggrant igenom för att ge styrelsen bästa möjliga förutsättningar att planera kommande år. Flerårsprognosen internrevideras även av HSB:s förvaltningsekonomer.



BUDGETERADE MÅNADSAVGIFTER

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2025	2026	2027	2028	2029
Avgiftsförändring	3%	3%	3%	3%	3%

Underlag för ekonomisk prognos

Vid upprättande av en flerårsprognos utgår man från nuvarande kostnader med de förändringar man har beslutat. Man tittar även på förväntad kostnadsutveckling, underhåll och kommande investeringar. Föreningens lån tas i beaktande, där man tar hänsyn till trolig ränteutveckling.

Föreningens underhållsplan samt eventuella investeringar spelar stor roll i arbetet med prognosen.

Varför en ekonomisk prognos?

För de enskilda medlemmarna syftar den ekonomiska planeringen till att ge en lugn och kontrollerad avgiftsutveckling. En ekonomisk planering ger bra förutsättningar att hålla nere föreningens kostnader utan att göra avkall på kvalitén.



PLANERAT UNDERHÅLL OCH INVESTERINGAR

Planerade underhåll och större investeringar enligt uppdaterad underhållsplan 2025-2029

År	Större underhåll och investeringar under året	Kostnad i kr
2026	Byte rullportar	1 100 000 kr
2028	Målning träpanel	1 600 000 kr
2029	Målning träpanel	1 600 000 kr

Varför en underhållsplan?

Enligt föreningens stadgar ska det upprättas en underhållsplan. Att planera det framtida underhållet är viktigt både ekonomiskt och tekniskt. Ofta kostar akuta underhållsåtgärder mer än planerade och genomtänkta åtgärder. En underhållsplan i kombination med en flerårsprognos ger styrelsen rätt underlag för att sätta rätt avgiftsnivå och minimera risken för kraftiga avgiftshöjningar. Föreningens underhållsplan sträcker sig över en 30 års period.



LÅN OCH PLACERINGAR

Uppskattade låneräntor vid omsättning eller nytt upptag av lån:

	2025	2026	2027	2028	2029
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %

Förteckning över föreningens lån:

Långivare	Akt. kapitalbelopp	Akt. räntesats	Räntetyp	Ränta bunden till
Stadshypotek AB	2 510 620,00	1,58000	Fast	2025-06-01
Stadshypotek AB	1 181 250,00	1,37000	Fast	2026-04-30
Stadshypotek AB	2 613 988,00	4,34000	Fast	2027-10-30
Stadshypotek AB	2 195 992,00	4,10000	Fast	2028-03-30
Stadshypotek AB	2 589 032,00	4,27000	Fast	2026-03-30

Amortering

I dagsläget amorterar föreningen 238 188 kr per år enligt plan.

Placeringar

Inlåningskonto / placering	2025	2026	2027	2028	2029
Underkonto, Swedbank	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %
Specialinlåning HSB 12 månader	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %



CERTIFIERINGSUPPFÖLJNING

Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- ☒ Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har utfört kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

Redovisning av föreskriven information har lämnats till medlemmarna

- ☒ Skriftlig medlemsinformation har enligt krav delats ut till medlemmarna.
- ☒ Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- ☒ Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- ☒ Medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits under året.

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 föreningsstämmans 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 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

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.