



ÅRSREDOVISNING 2024

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 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 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-12.

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 686
1	lokaler (hyresrätt)	40
45	p-platser	0
34	Garage	0
Totalt 148 objekt		4 726

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	2024-04-30	
Najem Cheraghvandi	Ledamot	2023-05-11	2024-04-30
Niklas Andersson	Ledamot	2012-05-24	
Lars Roger Bryn Schröder	Ledamot	2023-05-11	
Katri Nordgren	Ledamot	2017-10-09	2024-05-24
Matilda Hansson	Ledamot	2022-08-16	
Josephine Frans	Ledamot	2024-06-27	
Victor Södergren	Suppleant	2023-05-11	
Ebba Kirch	Suppleant	2022-08-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Styrelseledamöterna; Niklas Andersson, Lars Roger Bryn Schröder, Göran Nyhlin samt styrelsesuppleant Victor Södergren.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Titti Gustafsson (sammankallande) samt Ove Jansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-22 . På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10%..

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 2024-08-18.

Styrelsens kommentar

Årsavgiften har under året höjts med 10%.
Renovering av hela tvättstugan i hus 4 efter vattenskada.
Breddat väg mellan husen, enligt krav från kommunen, så renhållningsfordon kommer fram.
Installerat digital informationstavla i varje hus som även innehåller bokning av tvättstuga.

Installerat läsare för inpassering med tagg till tvättstuga.

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 15 589 966:-, från 47 064 300:- till 31 474 334:-. Detta blir mycket betydelsefullt när låneräntorna så småningom börjar normaliseras. De tidigare låga låneräntorna har varit gynnsamma för föreningens ekonomi. Under 2024 började räntorna stabilisera sig på en högre nivå.

Föreningens samtliga lån är nu bundna till fast ränta med kommande omsättningsdatum: 2028-03-17, 2027-05-11, 2025-02-14 och 2026-01-12. Räntesatserna är 3,86, 3,60, 1,19 och 0,75. Av föreningens likvida medel var vid årsskiftet 953 743:- placerade på fasträntekonto hos SBAB, samt 4 000 000:- på 2 placeringskonton hos SBAB.

2024 års resultat uppgår till 179 tkr jämfört med resultatet för 2023 som uppgick till 299 tkr.

Mervärdesskatt

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

Aktiviteter

Föreningen har den 5/5 och 27/10 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 25.

Under året har 5 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 10 tkr. Enligt styrelsens beslut kommer årsavgiften vara oförändrad 2025. 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 2024 enligt föreningens stadgar. Besiktningen omfattade fastighetens yttre och allmänna utrymmen. Takbesiktning har gjorts, och i samband därmed vissa mindre underhållsarbeten.

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

Under det kommande året planeras inga större underhållsarbeten och investeringar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 90 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	338	277	306	373	383
Skuldsättning, kr/kvm	6 661	6 873	7 048	7 256	7 467
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 718	6 932	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	253	205	185	177	164
Årsavgifter, kr/kvm	1 034	940	940	940	940
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 094	1 000	997	994	993
Nettoomsättning, tkr	5 157	4 641	4 729	4 716	4 709
Resultat efter finansiella poster, tkr	179	299	421	723	265
Soliditet, %	29	28	27	26	24

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

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

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, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 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 BFNAR 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	2 691 565	0	993 832	3 685 397
S:a bundet eget kapital, kr	2 725 065	0	993 832	3 718 897
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 902 123	298 975	-993 832	9 207 266
Årets resultat, kr	298 975	-298 975	178 574	178 574
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 201 098	0	-815 258	9 385 840
S:a eget kapital, kr	12 926 163	0	178 574	13 104 737

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 468 000 kr samt ianspråktagande skett med 474 168 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation och i anspråktagande av underhållsfonden.

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	9 473 810
Årets resultat, kr	178 574
Reservation till underhållsfond, kr	-734 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	467 456
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 385 840

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 385 840

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 156 612	4 640 613
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 410	82 927
Summa Rörelseintäkter		5 171 022	4 723 540
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 339 261	-2 740 482
Övriga externa kostnader	Not 5	-132 906	-106 979
Personalkostnader	Not 6	-187 982	-154 164
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-946 334	-1 002 722
Summa Rörelsekostnader		-4 606 483	-4 004 348
Rörelseresultat		564 540	719 191
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	299 611	59 160
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-685 577	-479 376
Summa Finansiella poster		-385 966	-420 217
Resultat efter finansiella poster		178 574	298 975
Resultat före skatt		178 574	298 975
Årets resultat		178 574	298 975

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	39 934 140	40 565 193
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		39 934 140	40 565 193
Summa Anläggningstillgångar		39 934 140	40 565 193

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	599 612	995 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	249 050	85 841
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		848 680	1 080 991
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	4 000 000	4 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 000 000	4 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	1 005 330	765 504
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 005 330	765 504
Summa Omsättningstillgångar		5 854 010	5 846 496
Summa Tillgångar		45 788 150	46 411 689

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	33 500	33 500
Fond för yttre underhåll	3 685 397	2 691 565
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	3 718 897	2 725 065

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 207 266	9 902 123
Årets resultat	178 574	298 975
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	9 385 840	10 201 098

Summa Eget kapital**13 104 737****12 926 163**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	23 132 917	22 784 412
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		23 132 917	22 784 412

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 341 417	9 689 922
Leverantörsskulder		394 537	288 977
Skatteskulder		14 079	11 963
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	37 316	32 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	763 147	678 118
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		9 550 496	10 701 114

Summa Skulder**32 683 413****33 485 526****Summa Eget kapital och skulder****45 788 150****46 411 689**

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 564 540 719 191

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 946 334 1 002 722

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

946 334 1 002 722

Erhållen ränta

231 526 59 160

Erlagd ränta

-668 844 -460 951

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 073 556 1 320 122

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -95 192 77 584

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 181 154 192 315

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

85 962 269 899

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 159 518 1 590 022

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -315 281 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-315 281 0

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

-155 763 590 022

Likvida medel vid årets början

5 759 769 5 169 747

Likvida medel vid årets slut

5 604 006 5 759 769

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	9796 tkr
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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 844 040	4 404 072
	Hyror lokaler	66 780	6 780
	Hyror garage och parkeringsplatser	238 848	235 104
	Övriga primära intäkter	21 288	17 043
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 170 956	4 662 999
	Avgiftsbortfall	0	-22 286
	Hyresbortfall	-14 344	-100
	<i>Summa</i>	-14 344	-22 386
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 156 612	4 640 613
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	5 410	0
	Övriga sekundära intäkter	9 000	82 927
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	14 410	82 927
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-498 864	-373 257
	Snö och halk-bekämpning	-132 958	-205 894
	Reparationer	-356 384	-352 895
	Planerat underhåll	-467 456	-6 712
	Försäkringsskador	-37 267	-74 331
	El	-424 598	-320 080
	Uppvärmning	-522 765	-464 081
	Vatten	-249 915	-184 946
	Sophämtning	-123 840	-273 183
	Fastighetsförsäkring	-77 008	-70 007
	Kabel-TV och bredband	-44 421	-35 556
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-121 550	-118 762
	Förvaltningsavtalskostnader	-266 357	-215 756
	Övriga driftkostnader	-15 878	-45 021
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 339 261	-2 740 482

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	-30 522	-13 628
	Administrationskostnader	-17 578	-28 283
	Extern revision	-14 625	-11 875
	Konsultkostnader	-12 000	0
	Medlemsavgifter	-27 360	-25 680
	Föreningsverksamhet	-750	-4 061
	Övriga förvaltningskostnader	-30 072	-23 452
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-132 906	-106 979
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-8 595	-7 875
	Övriga arvoden	-145 000	-121 400
	Sociala avgifter	-28 387	-19 689
	Övriga personalkostnader	-6 000	-5 200
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-187 982	-154 164
Not 7	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	313	448
	Ränteintäkter HSB bunden placering	272 305	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	26 992	58 712
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	299 611	59 160
Not 8	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	-685 233	-475 086
	Övriga räntekostnader	-344	-4 290
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-685 577	-479 376

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 649 802	52 649 802
	Ingående anskaffningsvärde mark	907 356	907 356
	Årets investeringar	315 281	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	53 872 439	53 557 158
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 991 965	-11 989 243
	Årets avskrivningar	-946 334	-1 002 722
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 938 299	-12 991 965
	<i>Utgående redovisat värde</i>	39 934 140	40 565 193
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	<i>Summa</i>	77 271 000	77 271 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	66 448 000	66 448 000
	Varav i eget förvar	-20 495 000	-20 495 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	45 953 000	45 953 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	120 000	120 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	120 000	120 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-120 000	-120 000
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-120 000	-120 000
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	598 676	994 265
	Övriga fordringar	936	886
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	599 612	995 151

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	68 085	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	180 965	85 841
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	249 050	85 841

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Kortfristig placering SBAB	4 000 000	4 000 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	4 000 000	4 000 000

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	2 750	1 563
SBAB	980 176	749 523
Swedbank	22 403	14 419
Summa Kassa och bank	1 005 330	765 504

Not 15	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>
SBAB	3,86%	2028-03-17	7 590 000	220 000
SBAB	3,6%	2027-05-11	8 689 922	240 000
SBAB	1,19%	2025-02-14	7 661 417	320 000
SBAB	0,75%	2026-01-12	7 532 995	220 000
			31 474 334	1 000 000

Långfristig del	23 132 917
Nästa års amortering av långfristig skuld	680 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 661 417
Kortfristig del	8 341 417
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	2,39%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,86%	2028-03-17	7 590 000	220 000
SBAB	3,6%	2027-05-11	8 689 922	240 000
SBAB	1,19%	2025-02-14	7 661 417	320 000
SBAB	0,75%	2026-01-12	7 532 995	220 000
			31 474 334	1 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	680 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 661 417
Kortfristig del	8 341 417

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	1 750	1 750
Momsskuld	11 000	7 750
Övriga kortfristiga skulder	24 566	22 633
<i>Summa Övriga skulder</i>	37 316	32 133

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	471 429	424 064
Upplupna räntekostnader	67 498	50 765
Övriga upplupna kostnader	224 220	203 289
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	763 147	678 118

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 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 Brf Violen 3 i Upplands Väsby 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 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

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Cristina Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-01-31 kl. 12:31:34



NIKLAS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-31 kl. 17:10:25



JOSEPHINE FRANS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-02 kl. 10:37:28



LARS ROGER BRYN SCHRÖDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-02 kl. 21:03:13



MATILDA HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-02 kl. 14:49:00



HANS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-02 kl. 12:21:25



CRISTINA JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-02 kl. 21:29:14



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-12 kl. 08:08:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-02-02 kl. 21:32:51



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-12 kl. 09:16:16



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 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.