



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Violen i Kungälv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Violen i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 753300-0415 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-11.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Parkering Violen	1960-04-26	1962
Violen 6	1960-04-26	1962

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar och i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5257
80	p-platser	0
<b>Totalt 150 objekt</b>		<b>5257</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 14 st 2 rok, 21 st 3 rok, 14 st 4 rok, 7 st 5 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Christina Haavisto	Ordförande	1996-06-01
Sven Eriksson	Ledamot	2022-07-05
Bo Franzon	Ledamot	2019-06-13
Bengt Hägglund	Ledamot	2010-06-01
Katarina Jägerholt	HSB ledamot	2018-06-20
Dan Ek	Ledamot	2022-07-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Hägglund och Bo Franzon.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Bo Franzon, Monika Östling, Christina Haavisto, Bengt Hägglund, Dan Ek.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Johan Fritz med Lars Möller som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Marita Möller (sammankallande) och Lisbeth Romland, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09. På stämman deltog 30 medlemmar, varav 21 röstberättigade.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +4% och uppgift därefter i genomsnitt till 794kr/kvm.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2023-01-01 är registrerad och därefter uppgår genomsnittshyra till 802kr/kvm.

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 den 2022-08-25.

**Under året har följande underhåll och investeringar och reparationer gjorts**

- Renoverings avlopps stammen ut från köket i 14 st 2'or.
- Renovering av tak och utflyttning av stuprör från invändiga stammar till utvändigt fasad, takrenoveringen hade slutinspektion i december och några av punkterna åtgärdades efter årsskiftet.
- I samband med takrenoveringen så byttes fyra brunnslock till moderna främst för att dom gamla sattes igen lätt med åtföljande vattensamlingar men även att dom ska uppfylla dagens krav.
- Ordentliga ståldörrar till fläktrummen har ersatt dom små luckorna till fläktrummen och gamla rökventilation luckan samt expansionskärl som ej var i drift har tagits bort.
- Elsystem i fläkt och hissrum har renoverats
- Fallskydd har monterats i två brunnar där locken inte bytes.
- Dörrarna till våra cykelrum har bytts till nya stabila ståldörrar.
- Bom för framkörning entréplan har ersatts med fast farthinder.
- Trä på utemöbel i pergola har bytts ut till tryckimpregnerat.
- Elsystem i fläkt och hissrum har renoverats och eluttag drogs ut till piskbalkong.
- Mopedförråd, entréer( inomhus) och svanhalsar (utomhus)från skyddsrum har målats om.
- Tyvärr har vi under året haft en del åverkan och inbrottsförsök i våra förråd, dörrar har återställts från det och rejäla brytskydd har monterats på berörda förråd.
- En skrotning av dåliga balkongkanter har skett vid två tillfällen inför kommande renovering under 2023.
- Förråd för skyddsrumsutrustning i hobbyrum har städats och tak har lagts på garderob som förvarar utrustningen för att skydda den bättre.

**Övrigt**

Avtalet för teknisk förvaltningen tittades över och delades upp i två specifikationer, ett för städtjänster och ett för ren teknisk förvaltning med vissa poster som options i samband med det så justerades innehåll och intervall för åtgärder.

Förfrågan gick ut under hösten åtdrog sig ett stort intresse.

När anbudet utvärderats angående pris samt att krav i förfrågningsunderlaget uppfylldes så tilldelades HSB städ och tekniska förvaltning.

Servicekontrakt på ventilation, fjärrvärme och trapphusventilation gick till Cannera VVS AB.

Under året har en två års inspektion på våra Kone hissar hållits.

Inspektionen visade på ett antal fel samt att A hissen hade en oacceptabel driftstatistik.

Felen som anmärktes på har åtgärdats och under januari 2023 så blev slutligen inspektionen godkänd.

Angående A's driftstörningar så pågår fortfarande undersökning för att hitta grundorsaken till dom. Styrelsen har pågående kontakter med Kone angående detta.

Laddstolpar, Efter ett rättsfall så har reglerna för moms i samband med installation av laddstolpar ändrats. Föreningen begärde och beviljades avdrag för momsen i samband med tidigare installation av laddstolpar.

Placering likvida medel, föreningen har ansökt och beviljades ett sparkonto på SBAB för brf och flyttat likvida medel från HSB 3-månaders placeringar & avräkningskonto till SBAB kontot då det vid flytten hade motsvarande ränta som HSB 3-månaders placeringen men ingen bindningstid samt en insättningsgaranti.

Ett lån lades om under hösten, det delades upp i två lån ett 2-årigt och ett 4-årigt samt utökades på grund av kommande kapitalbehov till balkongrenoveringen som beräknas påbörjad tidigt 2023.

### Förväntad framtida utveckling

#### År 2023

- Renovering balkongkanter påbörjas preliminärt i Mars.
- Fortsatt förnyelse av äldre tvättutrustning.
- Ny fuktmätning av grund
- Fortsatt utredning på status dagvattenledning och avloppsrör.
- Renovering av pergola
- Inkoppling av varmvatten på dom tvättmaskinerna där det är tekniskt möjligt.

#### År 2024

- En del av rabatten förnyas vid kortsidan
- Ev åtgärd dränering beroende på resultat från 2a fuktmätningen.
- Ev åtgärd dagvatten & avloppsledning beroende på utredningen.
- Målning av puts & fönster vid bottenvåning på utsidan
- Fortsatt förnyelse av äldre tvätt utrustning.
- Installation av solceller om solcellsinstallation är ekonomisk fördelaktig och beslut tas vid stämma.
- Nuvarande elavtal löper ut.

#### År 2025

- Översyn entré partier och porttelefon.

#### Övrigt:

Behovet av ytterligare laddplatser för el/ladd hybrid bil får bevakas, framför gärna till styrelsen om ni i närtid överväger att införskaffa en el/ladd hybrid och kommer efterfråga en laddstolpe.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 90 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	274	312	203	285	281
Skuldsättning, kr/kvm	2 355	2 159	2 204	1 676	1 715
Räntekänslighet, %	3	3	3	2	3
Energikostnad, kr/kvm	217	210	186	189	191
Driftskostnad, kr/kvm	532	534	546	484	429
Årsavgifter, kr/kvm	793	763	757	723	682
Totala intäkter, kr/kvm	864	889	830	807	761
Nettoomsättning, tkr	4 536	4 364	4 360	4 231	3 998
Resultat efter finansiella poster, tkr	868	1 102	489	1 104	365
Soliditet, %	24	22	16	17	8

**Sparande:**

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.

**Skuldsättning:**

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.

**Räntekänslighet:**

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.

**Energikostnad:**

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.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	211 250	0	0	211 250
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 115 722	0	590 532	2 706 254
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 326 972</b>	<b>0</b>	<b>590 532</b>	<b>2 917 504</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	198 662	1 101 978	-590 532	710 109
Årets resultat, kr	1 101 978	-1 101 978	868 060	868 060
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 300 640</b>	<b>0</b>	<b>277 528</b>	<b>1 578 169</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 627 612</b>	<b>0</b>	<b>868 060</b>	<b>4 495 673</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 700 000 kr samt ianspråktagande skett med 109 468 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	1 300 641
Årets resultat, kr	868 060
Reservation till underhållsfond, kr	-700 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	109 468
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 578 169</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 578 169</b>

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

		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 536 229	4 363 912
Övriga rörelseintäkter	Not 2	7 609	307 596
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 543 838</b>	<b>4 671 508</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 651 517	-2 670 853
Underhållskostnader	Not 4	-109 468	-194 929
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 804	-136 247
Personalkostnader	Not 6	-103 826	-101 836
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-463 389	-345 137
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-40 044	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 511 047</b>	<b>-3 449 002</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 032 791</b>	<b>1 222 506</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 567	4 492
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-171 298	-125 020
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-164 731</b>	<b>-120 528</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 11	<b>868 060</b>	<b>1 101 978</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 12 15 682 295	11 543 003
Inventarier	Not 13 0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14 13 175	218 615
	<u>15 695 470</u>	<u>11 761 618</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 15 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<b>15 695 970</b>	<b>11 762 118</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	Not 16 898 154	1 884 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 69 584	136 022
	<u>967 738</u>	<u>2 020 640</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18 400 000	2 500 000
Kassa och bank	1 451 118	0
Summa omsättningstillgångar	<b>2 818 856</b>	<b>4 520 640</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>18 514 826</b>	<b>16 282 758</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	211 250	211 250
Underhållsfond	2 706 254	2 115 722
	<u>2 917 504</u>	<u>2 326 972</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	710 109	198 662
Årets resultat	868 060	1 101 978
	<u>1 578 168</u>	<u>1 300 641</u>
Summa eget kapital	<b>4 495 672</b>	<b>3 627 612</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 9 281 250	4 781 250
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 100 000	6 568 003
Leverantörsskulder	389 854	324 469
Skatteskulder	10 058	7 761
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 339 939	360 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 898 053	613 141
	<u>4 737 904</u>	<u>7 873 895</u>
Summa skulder	<b>14 019 154</b>	<b>12 655 145</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>18 514 826</b>	<b>16 282 758</b>

**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,89%
Radiatorsystem	2,00%
Hissbyte	2,50%
Tvättstugerenovering	2,50%
Markanläggningar	5,00%
Laddstolpar	6,67%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

**Intäktsredovisning**

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuell skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 169 196	4 008 852
Hyror	208 125	200 060
Elintäkter	109 770	111 988
Övriga intäkter	49 138	43 012
	<b>4 536 229</b>	<b>4 363 912</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	7 609	307 596
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	538 588	440 958
Reparationer	227 740	382 684
El	262 255	269 534
Uppvärmning	615 414	617 997
Vatten	263 413	218 272
Sophämtning	81 638	74 242
Övriga avgifter	83 303	79 709
Förvaltningsarvoden	456 276	413 881
Övriga driftskostnader	122 892	173 574
	<b>2 651 517</b>	<b>2 670 853</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	71 072	16 430
Byggnad utvändigt	20 772	0
Markytor	17 625	5 088
Utrustning	0	173 411
	<b>109 468</b>	<b>194 929</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	106 330	102 130
Medlemsavgifter	30 000	30 000
Övriga externa kostnader	6 474	4 117
	<b>142 804</b>	<b>136 247</b>

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 6</b>		
<b>Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	71 000	68 200
Revisorsarvode	4 825	4 630
Löner och andra ersättningar	4 824	4 900
Sociala kostnader	23 177	23 357
Kurser och konferenser	0	750
	<b>103 826</b>	<b>101 836</b>
<b>Not 7</b>		
<b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	380 133	255 276
Markanläggningar	83 256	89 861
	<b>463 389</b>	<b>345 137</b>
<b>Not 8</b>		
<b>Övriga rörelsekostnader</b>		
Utrangering av del av tak pga nyinvestering	40 044	0
	<b>40 044</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>		
<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	6 567	4 492
	<b>6 567</b>	<b>4 492</b>
<b>Not 10</b>		
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	155 258	125 020
Övriga finansiella kostnader	16 040	0
	<b>171 298</b>	<b>125 020</b>
<b>Not 11</b>		
<b>Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>868 060</b>	<b>1 101 978</b>
Avsättning till underhållsfond	-700 000	-840 000
Disposition ur underhållsfond	109 468	194 929
Resultat efter underhållspåverkan	277 528	456 907

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 12 Byggnader och mark</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	21 974 051	21 974 051
Årets investeringar	4 675 727	0
Utrangering tak 2022	-294 000	0
Utrangering köksstam 2022	-68 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 287 778	21 974 051
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 222 834	-10 967 558
Årets avskrivningar	-380 133	-255 276
Utrangering tak 2022	253 956	0
Utrangering köksstam 2022	68 000	0
Utgående avskrivningar	-11 281 011	-11 222 834
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>15 006 767</b>	<b>10 751 217</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 760 315	1 760 315
Årets investeringar	-33 002	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 727 313	1 760 315
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 125 770	-1 035 909
Årets avskrivningar	-83 256	-89 861
Utgående avskrivningar	-1 209 026	-1 125 770
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>518 287</b>	<b>634 545</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>157 241</b>	<b>157 241</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>15 682 295</b>	<b>11 543 003</b>
Taxeringsvärde för Violen 6		
Byggnad - bostäder	42 000 000	38 000 000
	42 000 000	38 000 000
Mark - bostäder	17 000 000	18 200 000
	17 000 000	18 200 000
Taxeringsvärde totalt	59 000 000	56 200 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	12 407 500	11 705 000
<b>Not 13 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	116 889	116 889
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 889	116 889
Ingående avskrivningar	-116 889	-116 889
Utgående avskrivningar	-116 889	-116 889
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Takarbete *	0	157 365
Stamrenovering *	0	61 250
Balkongrenovering Ber. färdigtställt sommaren 2023 till kostnad på ca 1 mkr	13 175	0
	<b>13 175</b>	<b>218 615</b>
* Aktiverade under 2022		
<b>Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		842 153	1 861 874		
Skattekonto		56 001	22 744		
		<b>898 154</b>	<b>1 884 618</b>		
<b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader		68 834	135 115		
Upplupna intäkter		750	907		
		<b>69 584</b>	<b>136 022</b>		
<b>Not 18 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-11-07	2023-02-07	3 mån	1,25%	400 000
					<b>400 000</b>
Fasträntepaceringar				400 000	2 500 000
				<b>400 000</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	595885	0,82%	2023-06-30	2 925 000	30 000
Stadshypotek	683949	0,76%	2024-09-01	1 856 250	75 000
Stadshypotek	806869	3,85%	2024-10-30	3 800 000	0
Stadshypotek	806870	3,96%	2026-10-30	3 800 000	100 000
				12 381 250	205 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					205 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					2 895 000
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					3 100 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>9 281 250</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					11 356 250
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Inre fond		339 940	360 521		
		<b>339 939</b>	<b>360 521</b>		
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader		50 639	14 795		
Ovriga upplupna kostnader		479 124	229 475		
Förutbetalda hyror och avgifter		368 290	368 871		
		<b>898 053</b>	<b>613 141</b>		

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad  
Kungälv 2023

Bengt Hägglund

Bo Franzon

Christina Haavisto

Dan Ek

Katarina Jägerholt

Sven Eriksson

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska signering

Johan Fritz  
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Violen i Kungälv, org.nr. 753300-0415

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Violen i Kungälv för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



## 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 Kungälv för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kungälv

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Fritz  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Violen i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CHRISTINA HAAVISTO**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 08:27:21



**BENGT HÄGGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 13:43:55



**BO FRANZON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 14:17:26



**SVEN ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 18:10:19



**DAN EK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 07:31:08



**KATARINA JÄGERHOLT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 14:05:36



**JOHAN FRITZ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 08:53:49



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 14:01:38



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Violen i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHAN FRITZ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 08:52:16



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 14:02:16



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.