



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Violen i Götene

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Violen i Götene med säte i Götene org.nr 769000-1040 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Götene kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Violen 3	1953-02-04	1955 och 2003

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 644
9	lokaler (hyresrätt)	246
1	föreningslokal	85
1	vicevärdskontor	15
8	garageplatser i varmgarage	160
14	garageplatser i kallgarage	221
34	p-platser	0
4	gästparkeringsplatser	0
Totalt 134 objekt		4 371

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 1 rok, 15 st
- 2 rok, 36 st
- 3 rok, 12 st

Husen är uppförda på adresserna Linnégatan 5 A-F i Götene.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Heimo Jernberg	Ordförande
Kerstin Cederquist Persson	Ledamot
Jesper Heller	Ledamot
Svitlana Björkman	Ledamot
Sara Karlsson	Ledamot, utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Heimo Jernberg och Jesper Heller.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Heimo Jernberg, Kerstin Cederquist Persson, Jesper Heller och Svitlana Björkman.

Revisorer har varit: Magnus Hulth vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Runa Nystrand (sammankallande) samt Marianne Rådmark, valda vid föreningsstämman.

Heimo Jernberg har under året varit vicevärd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 13 personer som tillsammans utgjorde 11 röster.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Den andelstalsfördelade årsavgiften höjdes med 4 % fr.o.m. 2024-01-01. I samband med budgetarbetet för 2025 beslutade styrelsen om en höjning av den andelstalsfördelade årsavgiften med 3,5 % fr.o.m. 2025-01-01.

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 2024-05-28.

Föreningen har utfört följande åtgärder under 2024:

- Elektroniskt bokningssystem för tvättstugor har installerats
- Sophusets yta har utökats genom att ta en garageplats i anspråk och sortering av matavfall har införts
- Besöksparkering har avgiftsbelagts

Tidigare utfört underhåll/investeringar (i urval):

Årtal	Åtgärd
2012	Installation av dörrautomatik och porttelefoni
2013	Byte till säkerhetsdörrar
2013-2014	Renovering samt inglasning av balkonger
2017	Byte av hängrännor
2020	Installation av styr- och övervakningssystem för värme och vatten
2021	Byte av portar till varmgaragen
2022-2023	Byte utvändigt VA samt markliggande elledningar
2022-2023	Dränering runt grunden på samtliga hus
2022-2023	Uppdatering av utemiljö

Lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll, OVK, har skett 2021 med godkänt resultat. Energideklaration utfördes senast år 2019.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Installation av IMD, individuell mätning och debitering av el
2025	Utredning och ev. byte av stamledningar för varm- och kallvatten

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits, varav ett tillträde sker under 2025.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67, varav 66 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland. Medlemmar som gemensamt innehar en bostadsrätt har en gemensam röst vid föreningsstämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	268	257	329	299	250
Skuldsättning, kr/kvm	3 572	3 651	3 728	3 804	3 878
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 284	4 378	4 470	4 561	4 650
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	174	167	149	146	133
Årsavgifter, kr/kvm	987	960	925	913	895
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	96	93	96	95
Totala intäkter, kr/kvm	918	837	825	794	783
Nettoomsättning, tkr	3 776	3 657	3 597	3 468	3 421
Resultat efter finansiella poster, tkr	426	545	929	790	618
Soliditet, %	25	24	21	18	14

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, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta, exkl. kallgarage).

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

* I årsavgiften medräknas balkonginglasningstillägg och bredbandsavgift, samt avgiftsrabatt för lägenheter utan balkong

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).

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	80 280	0	0	80 280
Underhållsfond, kr	2 118 159	0	200 007	2 318 166
S:a bundet eget kapital, kr	2 198 439	0	200 007	2 398 446
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 455 419	545 338	-200 007	2 800 750
Årets resultat, kr	545 338	-545 338	426 289	426 289
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 000 757	0	226 282	3 227 039
S:a eget kapital, kr	5 199 196	0	426 289	5 625 485

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 247 000 kr samt ianspråktagande skett med 46 993 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	3 000 757
Årets resultat, kr	426 289
Reservation till underhållsfond, kr	-247 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	46 993
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 227 039

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 227 039
------------------------------------	------------------

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	426 289
Avsättning till underhållsfond	-247 000
Disposition underhållsfond	46 993
Resultat efter fondförändring	226 282

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	3 775 977	3 653 433
Övriga rörelseintäkter	Not 3	235 662	3 459
Summa Rörelseintäkter		4 011 639	3 656 892

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 255 965	-1 905 860
Övriga externa kostnader	Not 5	-79 176	-62 170
Personalkostnader	Not 6	-117 309	-115 921
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-645 241	-547 754
Summa Rörelsekostnader		-3 097 691	-2 631 706

Rörelseresultat

913 948 **1 025 186**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	49 167	34 448
Räntekostnader och liknande resultatposter		-536 826	-514 296
Summa Finansiella poster		-487 659	-479 848

Resultat efter finansiella poster

426 289 **545 338**

Resultat före skatt

426 289 **545 338**

Årets resultat

426 289 **545 338**

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	18 979 830	19 411 921
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	28 800	43 200
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		19 008 630	19 455 121

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar**19 009 130 19 455 621**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 494 886	1 420 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	344 476	104 744
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 839 362	1 525 525

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 500 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	1 000 000

Summa Omsättningstillgångar**3 339 362 2 525 525****Summa Tillgångar****22 348 492 21 981 146**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	80 280	80 280
Fond för yttre underhåll	2 318 166	2 118 159
Summa Bundet eget kapital	2 398 446	2 198 439

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 800 750	2 455 419
Årets resultat	426 289	545 338
Summa Fritt eget kapital	3 227 039	3 000 757

Summa Eget kapital

5 625 484 **5 199 196**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 150 053	13 426 659
Summa Långfristiga skulder		13 150 053	13 426 659

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 461 332	2 526 168
Leverantörsskulder		409 630	173 156
Skatteskulder		1 161	1 161
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	204 526	209 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	496 306	444 881
Summa Kortfristiga skulder		3 572 955	3 355 292

Summa Skulder

16 723 008 **16 781 951**

Summa Eget kapital och skulder

22 348 492 **21 981 146**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	913 948	1 025 187
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	645 241	547 754
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	645 241	547 754
Erhållen ränta	46 258	30 530
Erlagd ränta	-535 374	-504 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 070 073	1 099 300
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-237 335	-3 770
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	281 047	33 193
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	43 712	29 423
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 113 785	1 128 723
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-198 750	-1 940 555
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-198 750	-1 940 555
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-341 442	-335 642
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-341 442	-335 642
Årets kassaflöde	573 593	-1 147 474
Likvida medel vid årets början	2 399 815	3 547 289
Likvida medel vid årets slut	2 973 408	2 399 815

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: 40 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 105 576	2 986 128
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	174 636	174 636
	Årsavgifter, balkonginglasningstillägg	339 264	339 264
	Hyror lokaler	65 239	57 084
	Hyror garage och parkeringsplatser	130 941	132 600
	Övriga primära intäkter	0	975
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 815 656	3 690 687
	Avdrag årsavgift balkong	-23 004	-23 004
	Hysesbortfall	-16 675	-14 250
	<i>Summa</i>	-39 679	-37 254
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 775 977	3 653 433
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	231 049	0
	Övriga sekundära intäkter	4 613	3 459
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	235 662	3 459
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och serviceavtal	-530 435	-508 032
	Reparationer	-131 588	-98 478
	Planerat underhåll	-47 353	-30 189
	Försäkringskostnader	-284 320	0
	EI	-116 734	-152 719
	Uppvärmning	-429 960	-377 765
	Vatten	-175 433	-144 714
	Sophämtning	-100 316	-140 453
	Fastighetsförsäkring	-53 822	-49 729
	Kabel-TV och bredband	-176 260	-176 441
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-70 230	-70 230
	Förvaltningsavtalskostnader	-139 514	-139 725
	Övriga driftkostnader	0	-17 385
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 255 965	-1 905 860

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	-11 666	0
	Administrationskostnader	-3 556	-12 699
	Extern revision	-15 875	-16 500
	Konsultkostnader	-11 945	0
	Medlemsavgifter	-33 317	-31 841
	Föreningsverksamhet	-1 217	-330
	Övriga förvaltningskostnader	-1 600	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-79 176	-62 170
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-34 900	-34 300
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Vicevärdsarvode	-61 162	-60 000
	Övriga arvoden	-3 000	-4 000
	Bilersättningar	-500	-100
	Sociala avgifter	-14 747	-14 521
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-117 309	-115 921
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	-506 969	-492 063
	Avskrivning på markanläggning	-123 872	-41 291
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-14 400	-14 400
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-645 241	-547 754
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	1 126	1 476
	Ränteintäkter placeringar	47 448	32 523
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	593	449
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	49 167	34 448

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 387 703	24 387 703
	Ingående anskaffningsvärde mark	162 988	162 988
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 954 868	0
	Årets investeringar	198 750	4 954 868
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	29 704 309	29 505 559
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 093 638	-9 560 284
	Årets avskrivningar	-630 841	-533 354
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-10 724 479	-10 093 638
	Utgående redovisat värde	18 979 830	19 411 921
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 200 000	16 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	450 000	450 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 000 000	5 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	213 000	213 000
	Summa	21 863 000	21 863 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 144 000	19 144 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	19 144 000	19 144 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	72 000	72 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	72 000	72 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 800	-14 400
	Årets avskrivningar	-14 400	-14 400
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-43 200	-28 800
	Utgående redovisat värde	28 800	43 200
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	1 473 408	1 399 815		
	Skattekonto	21 478	20 966		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 494 886	1 420 781		
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Förutbetald försäkring	48 160	46 085		
	Upplupna ränteintäkter	11 883	8 974		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	284 433	49 685		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	344 476	104 744		
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	Placeringar HSB	1 500 000	1 000 000		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 500 000	1 000 000		
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	1,48%	2026-09-25	4 849 708	70 500
	SBAB	3,83%	2027-07-09	3 425 000	100 000
	SBAB	4,32%	2026-03-17	855 000	30 000
	SBAB	4,69%	2026-11-17	3 049 719	35 000
	SBAB	4,33%	2025-01-23	937 500	30 000
	SBAB	4,95%	2025-11-17	1 247 229	41 103
	SBAB	4,05%	2028-05-10	1 247 229	41 103
				15 611 385	347 706
	Långfristig del			13 150 053	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			276 603	
	Lån som ska konverteras inom ett år			2 184 729	
	Kortfristig del			2 461 332	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			347 706	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 390 824	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,43%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt och sociala avgifter	2 878	2 010
	Inre fond	200 598	207 116
	Övriga kortfristiga skulder	1 050	800
	<i>Summa Övriga skulder</i>	204 526	209 926
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	303 956	300 744
	Upplupna räntekostnader	56 261	54 809
	Övriga upplupna kostnader	136 089	89 328
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	496 306	444 881

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Violen i Götene, org.nr. 769000-1040

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Violen i Götene 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 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 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.

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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Violen i Götene 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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.

Götene

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Hulth
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

HEIMO JERNBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 10:29:01



SARA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 18:47:20



KERSTIN CEDERQUIST PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 21:39:44



SVITLANA BJÖRKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 17:13:53



JESPER HELLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 09:15:16



MAGNUS HULTH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 06:52:26



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 15:04:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MAGNUS HULTH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 06:53:15



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 15:04:20



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.