

Årsredovisning för

# **HSB Brf Violen 3**

716421-8187

Räkenskapsåret

**2021-01-01 - 2021-12-31**

gn

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Violen 3, 716421-8187, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

### Verksamheten

#### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Vilunda 26:1 i Upplands Väsby kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1992. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 8 024 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 58 268 tkr, varav byggnadsvärdet är 43 828 tkr och markvärdet 14 440 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i IF skadeförsäkring AB, Stockholm under 2021. 2022 byter föreningen försäkringsbolag till Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	68	4686
Lokaler (ink förråd)	6	65
Garage	34	
Bilplatser	49	
		<hr/>
		4 751

#### Förvaltning

- Administrativ förvaltning har enligt avtal utförts av HSB Norra Stor-Stockholm.
- Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har utförts av HSB Norra Stor-Stockholm.
- Trädgårdsskötsel har utförts av Lövhagen Mark & Trädgård AB.
- Trappstädning har under året utförts av AMK Städservice AB.
- VVS-service har utförts av Schneider Electric.
- Service av inpasseringssystem har utförts av Väsby lås & Larm AB.

90  
92

## Organisation

### Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Göran Nyhlin

Hans Johansson

Eva Olovsson

Christer Paulsson

Niklas Andersson

Katri Nordgren

Ordförande

Vice ordförande/ brandansvarig

Sekreterare

Miljöansvarig

Webbansvarig

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Berit Bergheim

Matilda Hansson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Göran Nyhlin, Eva Olovsson och Christer Paulsson samt bland suppleanterna Matilda Hansson.

### **Styrelsens kommentar**

Föreningens ekonomiska situation är stabil. För artonde året i följd var årsavgifterna oförändrade.

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 12 589 966:-, från 47 064 300:- till 34 474 334:-. Detta blir mycket betydelsefullt när låneräntorna så småningom börjar normaliseras. De fortsatt låga låneräntorna har varit gynnsamma för föreningens ekonomi. Räntekostnaderna för 2021 har blivit lägre än budget.

Föreningens samtliga lån är nu bundna till fast ränta med kommande omsättningar: 2023-05-09, 2024-05-10, 2025-02-14 och 2026-01-12. Räntesatserna är 0,88, 1,08, 1,19 och 0,75.

Av föreningens likvida medel var vid årsskiftet 1 083 tkr placerade på fasträntekonto hos SBAB. Årets resultat uppgår till 723 tkr jämfört med 2020 (265 tkr).

### **Mervärdesskatt**

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

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Göran Nyhlin, Hans Johansson, Eva Olovsson och Christer Paulsson, två i förening.

### **Medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 91 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

### **Aktiviteter**

Föreningen har den 16/5 och 31/10 genomfört två aktivitetsdagar där medlemmarna förutom städning och trädgårdsarbete beretts tillfälle till trevlig samvaro med servering av fika med tillbehör. Antalet medlemmar som utnyttjade denna möjlighet var vid båda dagarna c:a 30.

Under året har 5 st. nyhetsblad tillställts våra medlemmar.

### **Revisorer**

Revisorer har varit Cristina Johansson med Cecilia Gomez Carbajal som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

90.  
gh

## Valberedning

Valberedning har varit Owe Jansson, Bo Egrelius och Pernilla Jussila med Pernilla Jussila som sammankallande.

## HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Representation vid HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige är Hans Johansson, Ordinarie och Christer Paulsson, Suppleant.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	4 716	4 709	4 709	4 697	4 694
Årets resultat, tkr	723	265	628	758	262
Fond för yttre underhåll, tkr	2 452	2 589	2 457	2 222	2 337
Belåning, kr/kvm totalyta	7 256	7 467	7 672	7 970	8 162
Räntekänslighet*	7,8	8	8,3	8,5	8,7
Soliditet, %	26	24	23	22	20
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	940	940	940	940	940
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	373	383	362	383	386

\*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

\*\*Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	29 810	3 690	2 588 938	8 595 000	265 379
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-137 099	402 478	-265 379
Årets resultat					723 163
	<b>29 810</b>	<b>3 690</b>	<b>2 451 839</b>	<b>8 997 478</b>	<b>723 163</b>

90.  
h

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2021. På stämman deltog 5 röstberättigade plus 24 poströstande medlemmar.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 haft 12 protokollförda sammanträden.

### Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

### Överlåtelser

Av föreningens 68 bostadslägenheter har 6 st överlåtit under året. Medelpriset var 1 945 000 kr.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En lokal används som styrelse- och föreningslokal, övriga avser förråd.

### Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken uppdateras årligen. En besiktning av föreningens egendom genomfördes under 2021 enligt föreningens stadgar. Besiktningen omfattade fastighetens yttre och allmänna utrymmen. Takbesiktning har gjorts, och i samband därmed vissa mindre underhållsarbeten.

## Framtida utveckling

### Budget för nästa räkenskapsår

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening, som har till huvudsakligt ändamål att upplåta lägenheter med bostadsrätt till föreningens medlemmar. Varje bostadsrättshavare är medlem i föreningen och förvaltar och ansvarar för den lägenhet som medlemmen disponerar. Den gemensamma skötseln och driften av fastigheten står föreningen för och betalas av årsavgifterna.

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 234 tkr. Enligt styrelsens beslut kommer årsavgifterna att vara oförändrade under 2022. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäderna uppgår till 940 kronor/m<sup>2</sup>.

### Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar

- OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
- Stampsplning (avloppsrensning)

sp  
h

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	8 997 478
Årets resultat	723 163
	<hr/> 9 720 641
 Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	9 720 641
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-132 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 9 588 641
 <b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	2 451 839
Årets förändring enligt ovanstående disposition	132 000
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 2 583 839

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

SP.  
92

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 716 270	4 709 030
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 493 102	-2 338 004
Planerat underhåll	4	-	-505 099
Fastighetsskatt		-109 892	-107 852
Avskrivningar	5	-1 049 230	-1 049 230
		<u>-3 652 224</u>	<u>-4 000 185</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 064 046</b>	<b>708 845</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	6 319	5 759
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-347 202	-449 225
		<u>-340 883</u>	<u>-443 466</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>723 163</b>	<b>265 379</b>

90

92

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	41 663 281	42 712 512
Mark		907 356	907 356
		42 570 637	43 619 868
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		42 570 637	43 619 868
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 285	1 115
Avräkningskonto HSB		3 724 970	2 926 324
Övriga fordringar	10	819	819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	69 704	77 574
		3 796 778	3 005 832
<b>Kassa och bank</b>	12	1 148 601	1 155 505
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 945 379	4 161 337
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 516 016</b>	<b>47 781 205</b>

90  
92



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 810	29 810
Upplåtelseavgifter		3 690	3 690
Fond för yttre underhåll		2 451 839	2 588 938
		2 485 339	2 622 438
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		8 997 478	8 595 000
Årets resultat		723 163	265 379
		9 720 641	8 860 379
<b>Summa eget kapital</b>		12 205 980	11 482 817
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	33 474 334	26 061 339
		33 474 334	26 061 339
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	1 000 000	9 412 995
Leverantörsskulder		230 495	300 834
Skatteskulder		3 093	1 053
Övriga kortfristiga skulder	15	11 225	12 450
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	590 889	509 717
		1 835 702	10 237 049
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 516 016</b>	<b>47 781 205</b>

90.  
92

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	723 163	265 379
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 049 230	1 049 230
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 772 393	1 314 609
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	7 700	28 936
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	11 649	127 475
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 791 742</b>	<b>1 471 020</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av långfristiga skulder	-1 000 000	-975 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>-975 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>791 742</b>	<b>496 020</b>
Likvida medel vid årets början	4 081 829	3 585 809
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 873 571</b>	<b>4 081 829</b>
<b>Likvida medel</b>		
	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	3 724 970	2 926 324
Kassa och bank	1 148 601	1 155 505
	<b>4 873 571</b>	<b>4 081 829</b>

SP  
h

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskr. plan</b>	<b>%</b>	<b>Slutår</b>
Byggnader	Komponentavskrivning	2	2111
Ombyggnader	Komponentavskrivning	4-10	2040
Inventarier	Avskrivna		
Hiss	Komponentavskrivning	4	2041
Passersystem	Komponentavskrivning	5	2037
Armatyr trapphus	Komponentavskrivning	6,7	2033

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Av föreningens lån förfaller inga lån till omförhandling under 2022.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 9 796 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

90.  
92

### Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	95 200	94 600
Mötesarvode	23 100	22 800
Arvode föreningsvald revisor	7 140	7 095
Övriga arvoden och ersättningar	7 500	7 500
Utbildning och konferenser	625	-
Sociala kostnader	16 374	14 253
	<b>149 939</b>	<b>146 248</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	4 404 072	4 404 072
Hysesintäkter lokaler	6 780	6 780
Hysesintäkter garage och p-platser	212 139	213 735
Övriga intäkter	93 279	84 443
	<b>4 716 270</b>	<b>4 709 030</b>

### Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	240 850	211 402
Löpande underhåll	213 227	111 043
El	261 786	233 874
Uppvärmning	384 508	348 315
Vatten	192 332	198 763
Sophämtning	241 731	229 206
Fastighetsförsäkring	68 751	67 042
Städning	118 837	138 325
Förvaltningskostnader	310 637	284 598
Extern revision	10 625	21 250
Personalkostnader	149 937	146 248
Kabel-TV	35 300	35 290
Bredband	9 090	8 402
Vinterskötsel	122 743	53 438
Övrig drift	132 748	250 808
	<b>2 493 102</b>	<b>2 338 004</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen		47 122
Utfört underhåll installationer		186 887
Utfört underhåll huskropp utvändigt		271 090
	-	<b>505 099</b>

90  
92

## Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	1 049 230	1 049 230
	<b>1 049 230</b>	<b>1 049 230</b>

## Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter bankkonto	3 250	3 240
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 007	2 401
Övriga ränteintäkter	62	118
	<b>6 319</b>	<b>5 759</b>

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	347 002	449 050
Övriga räntekostnader	200	175
	<b>347 202</b>	<b>449 225</b>

## Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	52 649 802	52 649 802
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>52 649 802</b>	<b>52 649 802</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-9 937 290	-8 888 060
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 049 231	-1 049 230
	<b>-10 986 521</b>	<b>-9 937 290</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>41 663 281</b>	<b>42 712 512</b>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	43 000 000	43 000 000
Byggnader - lokaler	828 000	828 000
	<b>43 828 000</b>	<b>43 828 000</b>
Mark - bostäder	14 200 000	14 200 000
Mark - lokaler	240 000	240 000
	<b>14 440 000</b>	<b>14 440 000</b>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>58 268 000</b>	<b>58 268 000</b>

## Not 9 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	120 750	120 750
	<b>120 750</b>	<b>120 750</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-120 750	-120 750
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

90  
Zu

### Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	819	819
	<u>819</u>	<u>819</u>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	8 829	8 823
Fastighetsförsäkring	60 875	68 751
	<u>69 704</u>	<u>77 574</u>

### Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	6 168	5 264
SBAB	1 086 470	1 083 220
Swedbank	55 963	67 021
	<u>1 148 601</u>	<u>1 155 505</u>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2021-12-31	2020-12-31
SBAB	19976890	0,88	2023-05-09	8 250 000	8 470 000
SBAB	19976920	1,08	2024-05-10	9 409 922	9 649 922
SBAB	20280700	1,19	2025-02-14	8 621 417	8 941 417
SBAB	20781106	0,75	2026-01-12	8 192 995	8 412 995
				<u>34 474 334</u>	<u>35 474 334</u>
Omförhandling av lån				-	-8 412 995
Nästa års beräknade amortering				-1 000 000	-1 000 000

#### Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**33 474 334**      **26 061 339**

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till

29 474 334      30 474 334

#### Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	66 448 000	66 448 000
Varav obelånade	-20 495 000	-20 495 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>45 953 000</u>	<u>45 953 000</u>

### Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld ( omförhandling av lån samt nästa års amortering)	1 000 000	9 412 995
	<u>1 000 000</u>	<u>9 412 995</u>

### Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Mervärdesskatt	9 475	10 200
Övriga kortfristiga skulder	1 750	2 250
	<u>11 225</u>	<u>12 450</u>

90  
9m

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	383 913	393 643
Upplupna räntekostnader	33 310	44 655
Upplupen el	32 763	18 994
Upplupen värme	58 475	41 425
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82 428	11 000
	<u>590 889</u>	<u>509 717</u>

gd.  
gn

Upplands Väsby 2022-03-08

  
Göran Nyhlin

  
Hans Johansson

  
Eva Olovsson

  
Christer Paulsson

  
Niklas Andersson

  
Katri Nordgren

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-03-15

  
Cristina Johansson  
Av stämman vald revisor

  
Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Violen 3, org.nr. 716421-8187

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Violen 3 för år 2021.

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 2021 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 revisionsred 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 på 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 revisionsred 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 på fel, 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 fel, 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.

90

## 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 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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.

Upplands Väsby den 15/3 2022



Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor