Årsredovisning 2025

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 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Götene kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2026-12-31.

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
31	p-platser	0
3	gästparkeringsplatser	0
Totalt 130 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-G i Götene.

Styrelsens sammansättning

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

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Svitlana Björkman och Kerstin Cederqvist Persson. Även Heimo Jernberg står i tur att avgå från posten som ordförande, då denna väljs på ett år. Heimo Jernberg valdes som ledamot på två år vid den senaste föreningsstämman och har således ett år kvar av mandatperioden, liksom Jesper Heller.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Heimo Jernberg, Kerstin Cederqvist 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) och Marianne Rådmark, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har Heimo Jernberg varit.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05 vid vilken 9 röstberättigade medlemmar deltog. På stämman beslutades att bifalla styrelsens förslag om att införa IMD (individuell mätning och debitering av el).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi
Årsavgiften höjdes med 3,5 % per 2025-01-01. I samband med styrelsens budgetarbete för 2026 beslutades om en höjning av årsavgiften med 3 % fr.o.m. 2026-01-01.

Då föreningen bedriver momspliktig verksamhet, i dagsläget i form av avgiftsbelagda gästparkeringsplatser, momsregistrerades föreningen under året. Den momspliktiga verksamheten kommer även omfattas av IMD (försäljning av el) framöver.

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 2025-05-07.

Föreningen har utfört följande åtgärder under 2025:

- Återställandet av grönytor och planteringar efter dräneringsarbetet har slutförts
- Införandet av IMD, individuell mätning och debitering av el har påbörjats
- Fyra platser med laddboxar för laddning av elbil har skapats, redo att tas i bruk 2026
- Bytt dörrautomatik i D och G-porten
- Bytt diverse belysningsarmaturer i trapphusen
- Reparation av läckande stamledning på inkommande vatten

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
2024	Installation av elektroniskt bokningssystem till tvättstugorna

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:
Under 2026 fortsätter arbetet med installation av IMD, individuell mätning och debitering av el. Styrelsen har även planer på att låta besiktiga samtliga tak för att se om dessa är i behov av att bytas inom några år. I styrelsens planering ligger också en gemensam uteplats, vilken ännu inte hamnat på ritbordet.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69, varav 68 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland. Medlemmar som gemensamt innehar en bostadsrätt har en gemensam röst vid föreningsstämman

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	274	268	257	329	299
Skuldsättning, kr/kvm	3 492	3 572	3 651	3 728	3 804
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 189	4 284	4 378	4 470	4 561
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	182	174	167	149	146
Årsavgifter, kr/kvm	1 017	987	960	925	913
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	90	96	93	96
Totala intäkter, kr/kvm	891	918	837	825	794
Nettoomsättning, tkr	3 886	3 776	3 657	3 597	3 468
Resultat efter finansiella poster, tkr	467	426	545	929	790
Soliditet, %	27	25	24	21	18

Förklaring av ovan nyckeltal finns i not 1.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	80 280	0	0	80 280
Underhållsfond, kr	2 318 166	0	257 550	2 575 716
S:a bundet eget kapital, kr	**2 398 446**	**0**	**257 550**	**2 655 996**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 800 750	426 289	-257 550	2 969 489
Årets resultat, kr	426 289	-426 289	466 963	466 963
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**3 227 039**	**0**	**209 413**	**3 436 452**
S:a eget kapital, kr	**5 625 485**	**0**	**466 963**	**6 092 448**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 343 000 kr samt ianspråktagande skett med 85 450 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	3 227 039
Årets resultat, kr	466 963
Reservation till underhållsfond, kr	-343 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	85 450
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**3 436 452**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**3 436 452**

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	466 963
Avsättning till underhållsfond	-343 000
Disposition ur underhållsfond	85 450
Resultat efter fondförändring	209 413

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 885 910	3 775 977
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 720	235 662
Summa Rörelseintäkter		**3 895 630**	**4 011 639**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 080 848	-2 255 965
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 621	-79 176
Personalkostnader	Not 6	-117 722	-117 309
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-650 210	-645 241
Summa Rörelsekostnader		**-2 941 400**	**-3 097 691**
Rörelseresultat		**954 230**	**913 948**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	32 661	49 167
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-519 928	-536 826
Summa Finansiella poster		**-487 267**	**-487 659**
Resultat efter finansiella poster		**466 963**	**426 289**
Resultat före skatt		**466 963**	**426 289**
Årets resultat		**466 963**	**426 289**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	18 344 020	18 979 830
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	14 400	28 800
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	117 000	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**18 475 420**	**19 008 630**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**18 475 920**	**19 009 130**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 274	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 118 926	1 494 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	116 724	344 476
Summa Kortfristiga fordringar		**1 238 924**	**1 839 362**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	2 500 000	1 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		**2 500 000**	**1 500 000**
Summa Omsättningstillgångar		**3 738 924**	**3 339 362**
Summa Tillgångar		**22 214 844**	**22 348 492**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 280	80 280
Fond för yttre underhåll		2 575 716	2 318 166
Summa Bundet eget kapital		**2 655 996**	**2 398 446**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 969 489	2 800 750
Årets resultat		466 963	426 289
Summa Fritt eget kapital		**3 436 452**	**3 227 039**
Summa Eget kapital		**6 092 447**	**5 625 484**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 386 620	13 150 053
Summa Långfristiga skulder		**4 386 620**	**13 150 053**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 877 257	2 461 332
Leverantörsskulder		230 377	409 630
Skatteskulder		14 651	1 161
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	209 090	204 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	404 401	496 306
Summa Kortfristiga skulder		**11 735 777**	**3 572 955**
Summa Skulder		**16 122 397**	**16 723 008**
Summa Eget kapital och skulder		**22 214 844**	**22 348 492**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	954 230	913 948
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	650 210	645 241
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**650 210**	**645 241**
Erhållen ränta	37 466	46 258
Erlagd ränta	-523 644	-535 374
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 118 262**	**1 070 073**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	205 986	-237 335
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-249 387	281 047
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-43 401**	**43 712**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 074 861**	**1 113 785**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-117 000	-198 750
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-117 000**	**-198 750**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-347 508	-341 442
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-347 508**	**-341 442**
Årets kassaflöde	**610 353**	**573 593**
Likvida medel vid årets början	**2 973 408**	**2 399 815**
Likvida medel vid årets slut	**3 583 761**	**2 973 408**

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.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 214 236	3 105 576
	Årsavgifter balkonginglasningstillägg	339 264	339 264
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	174 636	174 636
	Hyror lokaler	66 864	65 239
	Hyror garage och parkeringsplatser	136 800	130 941
	Övriga primära intäkter	639	0
	Summa Bruttoomsättning	**3 932 439**	**3 815 656**
	Avgiftsbortfall	-23 004	-23 004
	Hyresbortfall	-23 525	-16 675
	Summa	**-46 529**	**-39 679**
	Summa Nettoomsättning	**3 885 910**	**3 775 977**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	0	231 049
	Övriga sekundära intäkter	9 720	4 613
	Summa Övriga rörelseintäkter	**9 720**	**235 662**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning*	-706 382	-669 949
	Reparationer	-106 013	-131 588
	Planerat underhåll	-85 450	-47 353
	Försäkringsskador	0	-284 320
	El	-124 289	-116 734
	Uppvärmning	-444 543	-429 960
	Vatten	-186 115	-175 433
	Sophämtning	-88 393	-100 316
	Fastighetsförsäkring	-56 161	-53 822
	Kabel-TV och bredband	-176 212	-176 260
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-83 720	-70 230
	Övriga driftkostnader	-23 570	0
	Summa Driftskostnader	**-2 080 848**	**-2 255 965**

*I fastighetsskötsel och förvaltning ingår även serviceavtal och administrativ förvaltning

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-11 666
	Administrationskostnader	-14 162	-3 556
	Extern revision	-13 500	-15 875
	Konsultkostnader	-22 270	-11 945
	Medlemsavgifter	-34 196	-33 317
	Föreningsverksamhet	-1 536	-1 217
	Övriga förvaltningskostnader	-6 956	-1 600
	Summa Övriga externa kostnader	**-92 621**	**-79 176**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Medelantalet anställda	**0**	**0**
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-34 850	-34 900
	Revisionsarvode	-3 200	-3 000
	Vicevärdsarvode	-62 994	-61 162
	Övriga arvoden	-2 000	-3 000
	Bilersättningar	0	-500
	Sociala avgifter	-14 678	-14 747
	Summa Personalkostnader	**-117 722**	**-117 309**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-511 938	-506 969
	Avskrivning på markanläggning	-123 872	-123 872
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-14 400	-14 400
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-650 210**	**-645 241**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 655	1 126
	Ränteintäkter placeringar	30 753	47 448
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	253	593
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**32 661**	**49 167**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-519 928	-536 826
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-519 928**	**-536 826**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 586 453	24 387 703
	Ingående anskaffningsvärde mark	162 988	162 988
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 954 868	4 954 868
	Årets investeringar	0	198 750
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**29 704 309**	**29 704 309**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-10 724 479	-10 093 638
	Årets avskrivningar	-635 810	-630 841
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-11 360 289**	**-10 724 479**
	Utgående redovisat värde	**18 344 020**	**18 979 830**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 200 000	16 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	500 000	450 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	6 200 000	5 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	252 000	213 000
Summa	**26 152 000**	**21 863 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	19 144 000	19 144 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**19 144 000**	**19 144 000**

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	72 000	72 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**72 000**	**72 000**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-43 200	-28 800
	Årets avskrivningar	-14 400	-14 400
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-57 600**	**-43 200**
	Utgående redovisat värde	**14 400**	**28 800**

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Årets investeringar	117 000	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**117 000**	**0**

Pågående nyanläggningar avser 4 st laddpunkter för elbilar. Bidrag söks under 2026 som minskar kostnaden till 58 500 kr. Nyttjandeperioden beräknas till 10 år.

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 083 761	1 473 408
	Skattekonto och momsfordran	35 165	21 478
	Summa Övriga fordringar	**1 118 926**	**1 494 886**

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	57 449	48 160
	Upplupna ränteintäkter	7 078	11 883
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 197	284 433
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**116 724**	**344 476**

Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	2 500 000	1 500 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**2 500 000**	**1 500 000**

Not 17	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB	4,05%	2028-05-11	1 206 121	44 501
SBAB*	3,25%	2026-11-17	1 206 329	43 628
SBAB	3,27%	2026-01-23	907 500	30 000
SBAB	4,69%	2026-11-17	3 014 719	35 000
SBAB	4,32%	2026-03-17	825 000	30 000
SBAB	3,83%	2027-07-09	3 325 000	100 000
SBAB	1,48%	2026-09-25	4 779 208	70 500
			15 263 877	**353 629**

Långfristig del	4 386 620
Nästa års amortering av långfristig skuld	144 501
Lån som ska konverteras inom ett år	10 732 756
Kortfristig del	10 877 257
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	353 629
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 493 383
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,23%
Finns swap-avtal	Nej

**Ränteändring 2026-02-17*

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Källskatt och sociala avgifter	2 143	2 878
	Inre fond	200 598	200 598
	Övriga kortfristiga skulder	6 350	1 050
	Summa Övriga skulder	**209 090**	**204 526**

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	325 938	303 956
	Upplupna räntekostnader	52 545	56 261
	Övriga upplupna kostnader	25 918	136 089
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**404 401**	**496 306**

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningen är upprättad 2026-04-13.

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 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Violen i Götene för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Skara

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Hulth
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-04-13 kl. 19:04:53

Sara Karlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 19:08:23

Kerstin Persson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 16:47:31

Svitlana Björkman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 19:07:08

Jesper Heller
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 19:08:41

Magnus Hulth
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 14:30:46

Susanne Andersson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 15:04:10

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-04-17 kl. 14:31:49

Susanne Andersson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 15:03:02

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.