

**Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening  
Violen i Kungälv**

Org. nr: 753300-0415

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Violen i Kungälv

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Violen är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen äger fastigheten Violen 6 i Kungälv.

Det finns i denna fastighet sammanlagt 70 st. lägenheter och 80 st. p-platser.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Kungälv kommun.

Nybyggnadsår 1962.

Totala lägenhetsytan är 5 257 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Fridhemsgatan 18A och 18B.

Föreningens fastighet har varit fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens 70 st. bostäder fördelar sig enligt följande.

14 st. 1 r o k. 14 st. 2 r o k. 21 st. 3 r o k. 14 st. 4 r o k. 7 st. 5 r o k

#### Väsentliga händelser under verksamhetsåret

- Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2020-01-01 med 4,75 % och uppgick därefter i genomsnitt till 758 kr/kvm lägenhetsyta.
- Enligt budgeten för 2021 som upprättats under hösten 2020, visade denna ett höjningsbehov på 0,7 % för årsavgifterna. Höjningen genomfördes 2020-01-01 och avgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 763 kr/kvm lägenhetsyta. TV avgiften sänktes samtidigt till 45 kr/månaden på grund av nytt avtal med Com Hem.

#### Under året har följande underhåll och investeringar gjorts

- Åtgärd på värmesystemet har slutförts med injustering, utbyte av samtliga termostater och utbyte av de element som var underdimensionerade.
- Ett filter har installerats i värmesystemet för att rena systemet från avlagringar som förkortar livslängden på pumpar och annan utrustning.
- 4 stycken laddplatser för hybrid/elbil har anlagts och tagits i drift.
- Våra hissar har bytts ut till helt nya.
- På framsidan så har belysning kompletterades och delvis bytts mot modern LED belysning som lyser upp längs hela fasaden.
- Tre tvättmaskiner och en torktumlare har bytts ut under året.
- Ytterligare en icke bokningsbar tvättmaskin har införskaffats.

ed

### Övrigt

- En fuktmätning har gjorts av vår grund och de uppmätta värdena visar inget behov av att för stunden dränera om vår grund. En ny fuktmätning är inlagd i UH-planen att utföras om tre år.
- Com Hem har gått över till att basutbudet är digitalt.

### Förväntad framtida utveckling

#### År 2021

- En del av rabatten förnyas vid kortsidan
- Fortsatt förnyelse av äldre tvättutrustning.
- Undersökning angående status av utgående avloppsrör.
- Vattenläcka tak i slutet av 2020 påvisade ett stort behov av att åtgärda tak samt rör för regnvatten. Utredning pågår angående lämplig åtgärd och om den kan kombineras med annat underhåll eller investering för att få ner totalkostnaden.
- Avloppsrör i våra 2:or totalt 14st från köket går i en kanal i underliggande lägenhet. De är i gjutjärn i den delen och behöver bytas för att förhindra vattenskador. Upphandling av det är påbörjat och beräknas utföras under 2021.
- Upphandling av åtgärd av balkongkanter har gjorts. Den har tillfälligt stoppats för att se om det är lämpligt att samordna med tak med tanke på att byggnadsställning är en stor del av kostnaden. Åtgärd beräknas dock göras under 2021.
- Målning av fönster vid källarplan, mopedhus och mindre detaljer.

#### År 2022

- Fortsatt förnyelse av äldre tvättutrustning.

#### År 2023

- Ny fuktmätning av grund
- Fortsatt förnyelse av äldre tvättutrustning.

#### År 2024

- Ev åtgärd dränering beroende på resultat från 2a fuktmätningen.

ca

## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22/6-2020 utomhus vid Brf Violen.  
På stämman deltog 27 medlemmar varav 21 röstberättigade varav 0 med fullmakt.

Föreningen hade vid årets början 91 medlemmar och vid årets slut 90 medlemmar.

Under året har 7 lägenheter överlåtits.

### Styrelsens sammansättning under året har varit

Christina Haavisto	ordförande
Bengt Hägglund	sekreterare
Monica Östling	ledamot
Bo Franzon	ledamot
Åke Nyvall	ledamot t.o.m 22 juni
Linda Åshamre	ledamot fr.o.m 22 juni
Katarina Jägerholt	ledamot, utsedd av HSB Göteborg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:  
Bengt Hägglund, Bo Franzon.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Christina Haavisto, Monika Östling, Bo Franzon och Bengt Hägglund, två i förening.

Föreningens revisor har varit John Fritz med Lars Möller som revisorsuppleant, valda av föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit:  
Stämman beslutade av föreningens representant till HSB fullmäktige väljs själv av styrelsen.  
Styrelsen utsåg Christina Haavisto som ordinarie och resten av styrelsen som suppleanter.

Valberedning har varit Marika Möller samt Lisbeth Romland valda av föreningsstämman.  
Marika Möller valdes som ordförande.

☺

### FLERÅRSÖVERSIKT

<b>Belopp i tkr</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	4 360	4 231	3 998	3 945	3 800
Rörelseresultat	622	1 205	465	-343	828
Resultat efter finansiella poster	489	1 104	365	-438	691
Balansomslutning	15 707	12 137	11 417	11 092	11 165
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	758	723	682	669	658
Belåning kr/kvm	2 203	1 676	1 715	1 748	1 691
Underhållsfond	1 471	863	148	0	428
Soliditet i %	16,1	16,8	8,2	5,4	9,0

### FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	211 250			211 250
Fond för yttre underhåll	862 849		608 002	1 470 851
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 074 099</b>	<b>0</b>	<b>608 002</b>	<b>1 682 101</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-141 067	1 103 779	-608 002	354 710
Årets resultat	1 103 779	-1 103 779	488 824	488 824
<b>S:a ansamlad vinst</b>	<b>962 712</b>	<b>0</b>	<b>-119 178</b>	<b>843 534</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 036 811</b>	<b>0</b>	<b>488 824</b>	<b>2 525 635</b>

**\*Förändring under året**

Under året har avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen gjorts med 840 000 kr, samt disposition ur underhållsfond med 231 998 kr.

ca

## RESULTATDISPOSITION

Underhållsfonden är att betrakta som bundet eget kapital. Stämman har att ta ställning till hela det fria kapitalet.

Enligt de nya stadgarna så är det styrelsen som beslutar om avsättningen till och dispositionen ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	354 710
Årets resultat	<u>488 824</u>
	843 534

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att till balanserat resultat föra	843 534
-----------------------------------	---------

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

ca



Org Nr: 753300-0415

## Styrelsen för Hsb Brf Violen i Kungälv

Org.nr: 753300-0415

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



## Hsb Brf Violen i Kungälv

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 360 121	4 231 398
Övriga rörelseintäkter	Not 2	4 606	8 602
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 364 727</b>	<b>4 240 000</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 733 552	-2 404 622
Underhållskostnader	Not 4	-231 998	-125 266
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 695	-138 510
Personalkostnader	Not 6	-99 567	-96 737
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-348 223	-270 128
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-191 229	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 742 264</b>	<b>-3 035 262</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>622 464</b>	<b>1 204 738</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 573	2 196
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-136 213	-103 155
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-133 640</b>	<b>-100 959</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 11	<b>488 824</b>	<b>1 103 779</b>

e





Org Nr: 753300-0415

**Hsb Brf Violen i Kungälv**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 12 11 888 140	8 579 926
Inventarier	Not 13 0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14 0	924 300
	11 888 140	9 504 226
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 15 500	500
	500	500
Summa anläggningstillgångar	<b>11 888 640</b>	<b>9 504 726</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 16 322	149
Övriga fordringar	Not 17 2 456 729	1 765 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18 61 503	66 357
	2 518 554	1 831 883
Kortfristiga placeringar	Not 19 1 300 000	800 000
Summa omsättningstillgångar	<b>3 818 554</b>	<b>2 631 883</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>15 707 194</b>	<b>12 136 609</b>



Org Nr: 753300-0415

**Hsb Brf Violen i Kungälv**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	211 250	211 250
Underhållsfond	1 470 851	862 849
	<u>1 682 101</u>	<u>1 074 099</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	354 710	-141 067
Årets resultat	488 824	1 103 779
	<u>843 534</u>	<u>962 712</u>
Summa eget kapital	<b>2 525 635</b>	<b>2 036 811</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 20 9 418 003	8 601 253
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 168 250	207 000
Leverantörsskulder	246 053	258 089
Skatteskulder	5 661	3 981
Övriga kortfristiga skulder	Not 21 400 681	478 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22 <u>942 912</u>	<u>551 369</u>
	<u>3 763 557</u>	<u>1 498 545</u>
Summa skulder	<b>13 181 560</b>	<b>10 099 798</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>15 707 194</b>	<b>12 136 609</b>

8



## Hsb Brf Violen i Kungälv Noter

### Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### Regelverk för årsredovisningar

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

#### Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

### Byggnader

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,20%
Markanläggningar	6,66%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

### Intäktsredovisning

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

### Underhållsfond

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

### Långfristiga skulder

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

### Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

### Övrigt

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

### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

cl



## Hsb Brf Violen i Kungälv

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	3 980 928	3 800 484
	Hyror	193 335	201 130
	Elintäkter	112 371	157 904
	Övriga intäkter	73 487	71 880
		<u>4 360 121</u>	<u>4 231 398</u>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Övriga intäkter	4 606	8 602
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	416 984	422 761
	Reparationer	590 239	261 867
	El	263 843	301 684
	Uppvärmning	521 002	505 086
	Vatten	190 470	188 133
	Sophämtning	68 380	69 815
	Övriga avgifter	93 166	99 780
	Förvaltningsarvoden	437 425	444 922
	Övriga driftskostnader	152 043	110 574
		<u>2 733 552</u>	<u>2 404 622</u>
<b>Not 4</b>	<b>Underhållskostnader</b>		
	VVS	0	117 303
	Transport	0	6 719
	Byggnad utvändigt	0	1 244
	Marktytor	3 430	0
	Utrustning	228 568	0
		<u>231 998</u>	<u>125 266</u>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Fastighetskatt	100 030	96 390
	Medlemsavgifter	30 000	27 000
	Övriga externa kostnader	7 665	15 120
		<u>137 695</u>	<u>138 510</u>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	66 800	64 400
	Revisorsarvode	4 540	4 377
	Löner och andra ersättningar	5 540	4 773
	Sociala kostnader	22 687	20 986
	Kurser och konferenser	0	2 201
		<u>99 567</u>	<u>96 737</u>
<b>Not 7</b>	<b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	258 362	187 643
	Markanläggningar	89 861	82 485
		<u>348 223</u>	<u>270 128</u>
<b>Not 8</b>	<b>Övriga rörelsekostnader</b>		
	Utrangering av hissar	191 229	0
		<u>191 229</u>	<u>0</u>
<b>Not 9</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Övriga ränteintäkter	2 573	2 196
		<u>2 573</u>	<u>2 196</u>
<b>Not 10</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	117 138	103 155
	Övriga finansiella kostnader	19 075	0
		<u>136 213</u>	<u>103 155</u>
<b>Not 11</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Redovisat resultat	488 824	1 103 779
	Avsättning till underhållsfond	-840 000	-840 000
	Disposition ur underhållsfond	231 998	125 266
	Resultat efter underhållspåverkan	-119 178	389 045

ed



## Hsb Brf Violen i Kungälv

## Noter

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 12 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde		
Årets investering hissbyte	18 636 597	17 943 442
Årets investering byte radiatorer mm	2 542 323	693 155
Årets utrangering hissar	1 194 706	0
Årets utrangering radiatorer	-293 444	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-106 131	0
	<u>21 974 051</u>	<u>18 636 597</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-10 917 542	-10 729 899
Årets utrangering hissar	-258 362	-187 643
Årets utrangering radiatorer	102 215	0
Utgående avskrivningar	106 131	0
	<u>-10 967 558</u>	<u>-10 917 542</u>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>11 006 493</b>	<b>7 719 055</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde		
Årets investeringar laddstolpar	1 649 678	1 649 678
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 637	0
	<u>1 760 315</u>	<u>1 649 678</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-946 048	-863 563
Utgående avskrivningar	-89 861	-82 485
	<u>-1 035 909</u>	<u>-946 048</u>
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>724 406</b>	<b>703 630</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>157 241</b>	<b>157 241</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>11 888 140</b>	<b>8 579 926</b>
Taxeringsvärde för Violen 6		
Byggnad - bostäder	38 000 000	38 000 000
	<u>38 000 000</u>	<u>38 000 000</u>
Mark - bostäder	18 200 000	18 200 000
	<u>18 200 000</u>	<u>18 200 000</u>
Taxeringsvärde totalt		
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	56 200 000	56 200 000
	<u>11 705 000</u>	<u>11 705 000</u>
<b>Not 13 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 889	116 889
	<u>116 889</u>	<u>116 889</u>
Ingående avskrivningar		
Utgående avskrivningar	-116 889	-116 889
	<u>-116 889</u>	<u>-116 889</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Pågående nyanläggningar	0	924 300
<b>Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

**Hsb Brf Violen i Kungälv**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 16 Kundfordringar</b>		
Hyres och avgiftsfordringar	322	149
	<u>322</u>	<u>149</u>
<b>Not 17 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 436 908	1 750 017
Skattekonto	19 821	15 360
	<u>2 456 729</u>	<u>1 765 377</u>
<b>Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	61 041	66 286
Upplupna intäkter	462	71
	<u>61 503</u>	<u>66 357</u>

**Not 19 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2020-10-31	2021-01-31	3 mån	0,20%	500 000
HSB Göteborg HSB	2020-10-08	2021-04-30	6 mån	0,25%	400 000
HSB Göteborg HSB	2020-11-30	2021-02-28	3 mån	0,20%	400 000
					<u>1 300 000</u>

Fasträntepaceringar	1 300 000	800 000
	<u>1 300 000</u>	<u>800 000</u>

**Not 20 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	440295	1,02%	2021-09-01	2 006 250	75 000
Stadshypotek	457849	1,26%	2022-10-30	6 595 003	132 000
Stadshypotek	595885	0,82%	2023-06-30	2 985 000	30 000
				<u>11 586 253</u>	<u>237 000</u>

Nästa års amortering beräknas uppgå till	237 000
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld	1 931 250
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	<u>2 168 250</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 418 003**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 10 401 253

**Not 21 Övriga kortfristiga skulder**

Arbetsgivaravgifter	0	0
Inre fond	400 681	423 731
Övriga kortfristiga skulder	0	54 375
	<u>400 681</u>	<u>478 106</u>

ca

**Hsb Brf Violen i Kungälv**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	15 555	16 190
Ovriga upplupna kostnader	576 458	175 379
Förutbetalda hyror och avgifter	350 899	359 800
	<u>942 912</u>	<u>551 369</u>

Kungälv <sup>8</sup> 14 2021  
Bengt Hägglund  
Bo Franzon  
Christina Haavisto  
Katarina Jägerholt  
Linda Åshamre  
Monika ÖstlingVår revisionsberättelse har <sup>21.-04-19</sup> avgivits beträffande denna årsredovisning  
Av föreningen vald revisor  
John Fritz  
Carina ErikssonBoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor  
**Carina Eriksson**