

Brf Violen Målaren 8

Org.nr: 702002-5388

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Violen Mälaren 8, organisationsnummer 702002-5388, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Stockholm Mälaren 8. På fastigheten finns ett bostadshus med byggår 1918. Föreningen upplåter 17 bostadslägenheter med bostadsrätt, 2 lokaler med hyresrätt och 9 garageplatser med hyresrätt. Kölista för garageplats finns upprättad.

Föreningens ändamål är att upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning och därigenom främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen fick följande sammansättning på föreningsstämman 2023-05-30 och efterföljande konstituerade styrelsemöte:

Styrelse

Ordförande	Magnus Liedholm
Ledamot	Charina Bergqvist
Ledamot	Helge Bromé
Ledamot	Charlotte Curman
Ledamot	Niklas Gedal
Suppleant	Madeleine Rådestad
Suppleant	Urban Nordin

Styrelseledamöter väljs för två år och suppleanter för ett år. Ordföranden väljs av styrelsen.

Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Inga arvoden eller ersättningar har utbetalats till styrelsens ledamöter eller till suppleanterna.

Revisor

Extern	Ola Bergström Kobek AB
Intern	Eva Bromé, Revisorssuppleant

Medlemsinformation

Föreningen har 17 bostadsrättslägenheter och inga hyresrättslägenheter.

Under 2023 har inga överlåtelse ägt rum av lägenheter eller lokaler.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret Stockholm.

Fastighetens totala andelsvärde är oförändrat 664 165 kr. Taxeringsvärdet uppgår till 74 287 000 kr.

Beskrivning av fastigheten

Föreningen äger fastigheten Stockholm Mälaren 8 med ett bostadshus färdigställt 1918 (arkitekter Höög & Morssing, byggherre och byggmästare L. E. Nykvist). Huset har fem plan med 15 bostadsrättslägenheter (5 stycken 2:or, 5 stycken 3:or och 5 stycken 4:or) samt inrett vindsplan med en bostadsrättslägenhet (4:a) med ett separat biutrymme. Total BOA är 1436 kvm (mätbevis 2010-04-29). Entréplanet hyser två butikslokaler med hyresrätt på 48 kvm respektive 116 kvm (86+30 kvm), samt ett helrenoverat (2019-2020) garage (300 kvm inklusive infart), samt soprum, toalett, och cykelparkering. Samtliga 9 garageplatser är internt uthyrda (kö). I källaren finns sammanträdesrum, bastu, teknikrum, elcentral, lägenhetsförråd samt tvättstuga. Marken innehas med äganderätt.

De huvudsakliga intäkterna är månadsavgifter (ca 45 %), garageavgifter (ca 15 %) samt lokalhyror (ca 40 %, två uthyrda butikslokaler).

Den tekniska förvaltningen bedrivs i egen regi, och verkställs av föreningen eller entreprenörer och leverantörer. Tidigare underhåll och renovering av större omfattning under 2000-talet är stambyte (vatten, avlopp m.m.) 2001, trapphus 2015, bergvärmeanläggning utförd 2018, samt garagerenovering 2019-2020. Uppvärmning sker sedan 2018 med egen bergvärmeanläggning plus tilläggs-el vid behov. Anläggningens årliga besparing jämfört med tidigare fjärrvärmekostnad är minst 100 000 kronor.

Elförbrukningen 2023, exkl lägenheterna (enskilda mätare och avtal) var 103 959 kWh (72 kWh/kvm BOA). Uppskattningsvis 20 000 kWh av årsförbrukningen går till allmän belysning, tvättstuga och hiss. Resten, ca 80 000 kWh per år, går till värmepumpsystemet för att med bergvärmens ge uppvärmning av husets tapp- och radiatorvatten. Total uppvärmd yta, exklusive källare, är ca 2 035 kvm; lägenheter 1436 kvm, butikslokaler 164 kvm, garage 300 kvm och trapphus 135 kvm.

Energiklassen är klass D. Primärenergitalet är 82 kWh/kvm och år, samt specifik energianvändning är 45 kWh/kvm och år, enligt klassningen 2022-10-11.

Utfört och planerat underhåll

Utfört underhållsarbete 2023:

Drift- och Underhållsplanen sträcker sig för närvarande till 2040. Planerat underhåll har utförts, utom renovering av garagedörr vilket flyttades till 2024, att utföras tillsammans med planerad fönstermålning.

- Luftning och intrimning av behövt tryck i radiatorsystemet
- Hissunderhåll
- Besiktning av två betongbalkongers ytskikt
- Uppsättning av ledstång i källarnedgång
- Inoljning av ytterdörrar
- Montering av extra taksäkerhetsdetaljer
- Byte av två värmeelement i den större butikslokalen i samband med hyresgästens helrenovering

Reparationer/skador 2023:

- På plåttaket punktvis skrapning, grundmålning och täckmålning enligt plan.

Planerat underhåll 2024:

Planerat underhåll för år 2024 är fönstermålning, fönsterblecksmålning och fönsterrenovering på gatusidan, renovering av ett butiks-fönster, uppsättning av sparkplåtar på butiksdörrarna, renovering/målning garagedörr, bergvärmeunderhåll och elsäkerhetsbesiktning.

Säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar 5 860 000 kr, samtliga pantsatta hos Stadshypotek.

Erhållna säkerheter:

Som säkerhet för hyreskontrakt med Roslagsgatans Kemtvätt AB har föreningen ett spärrat konto i Handelsbanken med beloppet 11 802 kr. Som säkerhet för hyreskontrakt med MayDay har föreningen en hyresdeposition motsvarande 3 månadshyror med beloppet 42 000 kr.

Ansvarsförbindelser:

Inga.

Ekonomi

Den ekonomiska förvaltningen verkställs av Votiv Förvaltning AB på föreningens uppdrag.

De tre största utgiftsposterna är el- och uppvärmningskostnad, räntekostnad och VA-kostnad i fallande ordning. De tre dominerande intäktsposterna är medlemsavgifter, butikslokalhyror och garageavgifter i fallande ordning.

Ekonomin är god. Årets driftsresultat beror till stor del på kombinationen av något högre driftkostnader (-), extra amorteringar (-) samt något högre butikslokalintäkter (+), lågt fast elpris (+), och låga reparations- och underhållskostnader (+). Föreningen kan finansiera framtida åtaganden.

Inflationen, låneräntan och den ekonomiska osäkerheten i samhället ökade påtagligt under hösten 2022. Därför analyserade styrelsen föreningens historiska ekonomiska utveckling under perioden 2011-2020. Analysen, samt Drift- och underhållsplanen, är nu grunden för successiva prognoser av intäkter och kostnader för 2023-2025. Syftet är främst att kontrollera hur främst utgifterna, men också butikslokalintäkterna utvecklas, för att vid behov justera påverkbara utgifter liksom ytterligare anpassa intäkterna. Vår prognos nu är att de KPI-styrda butikslokalintäkterna och utgifterna förväntas öka ungefär lika mycket under 2023-2025, men med en liten konvergens år 2025.

Betydande orsaker till driftsöverskotten de senaste åren, och även fram till och med 2025, är en kombination av besparing som bergvärmeanläggningen årligen givit sedan 2018, den bundna låga elkostnaden från 2021-03-31 till 2024-03-31, samt fortfarande låga och hanterbara övriga utgifter och utgiftsökningar. På intäktssidan är orsaken den stora intäktsandelen (ca 40 %) av ökande KPI-styrda, och sedan 2021 också marknadsanpassade bashyror för de två butikslokalerna, vilket också väsentligt ökar butikslokalintäkterna också för 2023-2025, jämfört med tidigare år. De långfristiga lånen har under perioden 2011 till 2020 ökat från ca 2,85 milj kr till ca 5,74 milj kr.

De långfristiga lån minskades 2020-2023 från ca 5,74 milj kronor till ca 3,73 milj kronor genom också extra amorteringar. Åtminstone också för 2024 förväntas årliga driftsöverskott möjliggöra extra amorteringar.

Omskrivningarna av lånen inriktas 2023-2024 mot kortare löptider, samt att fortsatt göra extra amorteringar med bibehållna positiva kassaflöden.

Fonder

Fonden för yttre underhåll är 539 732 kr. Avsättningen till yttre fond är reglerad i våra stadgar till 0,3 % av taxeringsvärdet för byggnad (ej mark). Då taxeringsvärdet för byggnad f.n. är 21 287 000 kr föreslås i styrelsens förslag till resultatdisposition att 63 861 kr avsätts för år 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemmarna har via mail informerats om medlemsangelägenheter vid 16 tillfällen under året.

Tre stycken treåriga lågräntelån om ca 2,4 milj kronor har skrivits om under hösten 2023. Väsentligt högre ränta har erhållits, som får fullt kostnadsgenomslag först 2024.

Två extra amorteringar med totalt 500 000 kr har gjorts under hösten 2023 i samband med två låneomskrivningar, utöver löpande amorteringen, utan att ha påverkat föreningens löpande betalningsförmåga.

Föreningens underhåll styrs till stor del av Drift- och underhållsplanen. Inga betydande underhåll är senarelagda med negativa konsekvenser.

Styrelsen har utifrån den ekonomiska analysen och prognosen kommit fram till att årsavgifterna inte behövde höjas inför vare sig 2023 eller under 2024. Bibehållen avgift, även dessa år, bedöms inte äventyra förvaltningen eller medlemmarnas intressen.

Två ansökningar om andrahandsupplåtelse av medlemslägenheter har prövats. Det innebar beviljade tillstånd under 7,5 månader respektive under 6 månader.

Utsortering och hämtning av matavfallsrester har uppstartats, utan större problem. Väsentligt lägre avfallshanteringskostnad har erhållits genom att minska hämtningsfrekvensen av restavfall utan negativa konsekvenser.

Styrelsen har beslutat införa tredjepartsbesiktning med delad kostnad för större våtrumsarbeten, som tillståndskrav.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 357	1 237	1 205	1 104
Resultat efter finansiella poster, tkr	426	414	273	- 690
Soliditet ¹ , %	-8	-17	- 27	- 16
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	399	394		
Skuldsättning / kvm	1 967	2 349		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	2 600	3 105		
Sparande / kvm	296	289		
Räntekänslighet	7	8		
Energikostnad / kvm	140	120		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	42	46		
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Övriga fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	664 165	13 424	475 871	66 200	-2 362 963	413 816	-729 487
Resultatdisposition enligt stämman:							
Reservering fond för yttre underhåll			63 861		-63 861		0
Balanseras i ny räkning					413 816	-413 816	0
Årets resultat						426 218	426 218
Belopp vid årets utgång	664 165	13 424	539 732	66 200	-2 013 008	426 218	-303 269

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 013 009
Årets resultat	426 218
Totalt	- 1 586 791

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	63 861
Balanseras i ny räkning	- 1 650 652
Totalt	- 1 586 791

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER, LAGERFÖRÄNDRINGAR M.M.			
Nettoomsättning	2	1 357 220	1 237 294
Summa Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 357 220	1 237 294
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-663 381	-559 838
Övriga externa kostnader	4	-70 083	-71 602
Avskrivningar	5	-135 667	-134 899
Summa Rörelsekostnader		-869 131	-766 339
RÖRELSERESULTAT		488 089	470 955
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	12	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-61 883	-57 145
Summa Finansiella poster		-61 871	-57 139
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		426 218	413 816
RESULTAT FÖRE SKATT		426 218	413 816
ÅRETS RESULTAT		426 218	413 816

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	3 371 903	3 447 479
Inventarier, verktyg och installationer	9	93 199	55 759
Summa materiella anläggningstillgångar		3 465 102	3 503 238
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 467 102	3 505 238
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		116 336	165 554
Övriga fordringar	11	283	271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	7 790	7 553
Summa kortfristiga fordringar		124 409	173 378
Kassa och bank			
Kassa och bank		423 980	574 393
Summa kassa och bank		423 980	574 393
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		548 389	747 771
SUMMA TILLGÅNGAR		4 015 491	4 253 009

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Insatser		677 589	677 589
Fond för yttre underhåll		539 732	475 871
Balkongfond		66 200	66 200
Summa bundet eget kapital		1 283 521	1 219 660
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 013 009	-2 362 963
Årets resultat		426 218	413 816
Summa fritt eget kapital		-1 586 791	-1 949 147
SUMMA EGET KAPITAL		-303 270	-729 487
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13 , 14	3 733 529	4 458 915
Summa långfristiga skulder		3 733 529	4 458 915
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		20	0
Leverantörsskulder		46 220	40 781
Skatteskulder		84 089	44 634
Övriga skulder	15	42 000	42 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	412 903	396 166
Summa kortfristiga skulder		585 232	523 581
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 015 491	4 253 009

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		488 089	470 955
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		135 667	134 899
Summa		623 756	605 854
Erhållen ränta		12	6
Erlagd ränta		-61 883	-57 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		561 885	548 715
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		0	-34 978
Minskning av rörelsefordringar		48 969	0
Minskning av rörelseskulder		0	-146 066
Ökning av rörelseskulder		61 650	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		672 504	367 671
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förbättringar fastighet		-97 531	-58 695
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-97 531	-58 695
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av föreningens lån		-725 386	-231 392
Balkongfond		0	7 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-725 386	-224 192
Årets kassaflöde		-150 413	84 784
Likvida medel vid årets början		574 393	489 609
Likvida medel vid årets slut		423 980	574 393

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	66,66
Byggnadsförbättring	20-50
Installationer	20

Not 2. Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter		
Bostäder	572 388	565 188
Hyresintäkter		
Lokaler	521 081	468 419
Garage och p-platser	199 800	199 840
Bredband	55 552	0
Övriga hyresintäkter	6 950	0
	783 383	668 259
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 449	3 847
Totalt nettoomsättning	1 357 220	1 237 294

Not 3. Operativ drift och underhåll	2023	2022
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	189 057	166 558
Vatten och avlopp	75 758	61 543
Sophämtning/grovsopor/återvinning	28 480	35 570
	293 295	263 671
Funktionell anläggningsservice		
Grundavtal hiss	14 870	11 541
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	22 050	16 340
Brandskydd	0	7 425
	36 920	35 306
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	39 681	38 757
Snöröjning/sandning	39 164	21 938
	78 845	60 695
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	54 876	15 241
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	19 865	18 546
Övriga driftkostnader	115 883	114 693
	135 748	133 239
Reparation och underhåll		
Byggnad	2 375	7 444
Hiss	5 478	5 478
Gemensamma utrymmen	7 054	29 024
Vatten och avlopp	4 143	3 238
Material	332	4 671
Övrigt reparation och underhåll	44 316	1 832
	63 697	51 686
Totalt operativ drift och underhåll	663 381	559 838

Not 4. Övriga externa kostnader	2023	2022
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	10 170	9 532
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	41 292	39 552
Revision		
Revisionsarvode	7 250	6 875
Övriga kostnader		
Bankkostnader	2 769	2 586
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-1 510	5 133
Övriga administrativa kostnader	1 624	4 611
Övriga kostnader	8 488	3 313
	11 371	15 643
Totalt övriga externa kostnader	70 083	71 602

Not 5. Avskrivningar	2023	2022
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	110 607	111 964
Inventarier och installationer	25 060	22 935
	135 667	134 899
Totalt avskrivningar	135 667	134 899

Not 6. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Skattefria ränteintäkter	12	6
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	6

Not 7. Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	61 883	57 030
Övriga finansiella kostnader	0	115
	61 883	57 145
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	61 883	57 145

Not 8. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	6 398 765	6 398 765
Inköp	55 031	0
	6 453 796	6 398 765
Utgående anskaffningsvärden		
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 951 286	- 2 819 322
Årets avskrivningar	- 130 607	- 131 964
	-3 081 893	-2 951 286
Utgående redovisat värde	3 371 903	3 447 479
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	21 287 000	21 287 000
Taxeringsvärde mark	53 000 000	53 000 000
	74 287 000	74 287 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	65 400 000	65 400 000
Lokaler	8 887 000	8 887 000
	74 287 000	74 287 000

I ingående anskaffningsvärde samt utgående redovisat värde ingår mark om 333.000 kr.

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

2023-12-31 2022-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	58 694	0
Inköp	42 500	58 694
Utgående anskaffningsvärden	101 194	58 694
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 935	0
Årets avskrivningar	- 5 060	- 2 935
Utgående avskrivningar	- 7 995	- 2 935
Utgående redovisat värde	93 199	55 759

Not 10. Andra långfristiga fordringar

2023-12-31 2022-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	2 000	2 000
Utgående anskaffningsvärden	2 000	2 000
Utgående redovisat värde	2 000	2 000

Avser erlagd deposition hos Fastighetsägarna.

Not 11. Övriga fordringar

2023-12-31 2022-12-31

Skattekonto	283	271
Summa	283	271

Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2023-12-31 2022-12-31

Förutbetalda försäkringspremier	3 350	3 113
Övriga förutbetalda kostnader	4 440	4 440
Summa	7 790	7 553

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-30	1,03 %	493 000	529 000
Stadshypotek	2024-06-01	1,12 %	205 000	241 000
Stadshypotek	2024-09-30	1,25 %	732 000	780 000
Stadshypotek	2024-10-30	1,50 %	439 780	489 100
Stadshypotek	2024-01-02	5,35 %	270 000	0
Stadshypotek	2026-09-30	5,14 %	267 500	0
Stadshypotek	2024-01-30	5,35 %	391 105	0
Stadshypotek	2024-10-30	5,47 %	391 105	0
Stadshypotek	2024-03-01	5,35 %	544 039	0
Stadshypotek			0	2 419 815
Summa skulder till kreditinstitut			3 733 529	4 458 915

Not 14. Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	5 860 000	5 860 000
Summa:	5 860 000	5 860 000

Not 15. Övriga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Mottagen deposition hyresgäst lokal	42 000	42 000
Summa	42 000	42 000

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	346 495	343 979
Övriga upplupna kostnader	56 355	50 784
Upplupna räntor	10 053	1 403
Summa	412 903	396 166

Not 17. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

den ____ / ____ 2024

Magnus Liedholm

Charina Bergqvist

Helge Bromé

Charlotte Curman

Niklas Gedal

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Ola Bergström
Kobek AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Violen Målaren 8

Org.nr 702002-5388

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Violen Målaren 8 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Violen Målaren 8:s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Beda enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Violen Mälaren 8 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Violen Mälaren 8 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 verksamhets art, 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Sollentuna 2024 - -

Ola Bergström
Revisor