

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 Målaren 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 Målaren 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 Målaren 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 behövligt 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 plåttertaket 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 intäktsidan 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 |
| <i>Resultatdisposition enligt stämman:</i> | | | | | | | |
| 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:

| <i>Anläggningstillgång</i> | <i>Nyttjandeperiod (år)</i> |
|----------------------------|-----------------------------|
| Byggnader | 66,66 |
| Byggnadsförbättring | 20-50 |
| Installationer | 20 |

Not 2. Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter | | |
| Bostäder | 572 388 | 565 188 |
| Hysesintäkter | | |
| 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 besiktningkostnader | 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 |
|--|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 58 694 | 0 |
| Inköp | 42 500 | 58 694 |
| Utgående anskaffningsvärden | 101 194 | 58 694 |
| Akkumulerade 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 |
|--|--------------|--------------|
| Akkumulerade 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Beda enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Violent Målaren 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 Violent Målaren 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