

Brf Violen Målaren 8

Org.nr: 702002-5388

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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

Styrelsen för Brf Violen Målaren 8, organisationsnummer 702002-5388, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. 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 2024-05-30 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

Auktoriserad revisor	Johan Dahl Kvadrat Revision AB
Revisorssuppleant	Eva Bromé, Revisorssuppleant

Medlemsinformation

Föreningen har 17 bostadsrättslägenheter och inga hyresrättslägenheter.

Under 2024 har en överlåtelse (lgh 1202) ägt rum från Busk till Josephson.

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). Dessutom finns ett senare 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) nioplatsers 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 %).

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, garagerenovering 2019-2020 samt selektiv plåttertaksmålning med extra taksäkerhetsdetaljer 2023. Uppvärmning sker sedan 2018 med egen bergvärmeanläggning, med tilläggs-el vid behov. Anläggningens årliga besparing jämfört med tidigare fjärrvärmekostnad är minst 100 000 kronor (minst 8 % räknat på omsättningen).

Elförbrukningen 2024, exkl lägenheterna, som har enskilda mätare och avtal, var 101 856 kWh. En stor del av detta åtgår för uppvärmningen. Uppskattningsvis går ca 80 % till värmepumpsystemet för att med bergvärmens ge värme till husets tapp- och radiatorvatten. Resten används till allmän belysning, tvättstuga, hiss m.m. Total uppvärmd yta, exklusive källare, är ca 2 035 kvm; lägenheter 1436 kvm BOA, 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 2024:

Drift- och Underhållsplanen sträcker sig för närvarande till 2040. Planerat underhåll i planen har utförts, med undantag bergvärmeunderhåll och elsäkerhetsbesiktning (senareläggs).

- Luftning och intrimning av behövt tryck i radiatorsystemet
- Hissunderhåll
- Fönstermålning, fönsterblecksmålning och fönsterrenovering på gatusidan
- Renovering av ett butiksfönster
- Uppsättning av sparkplåtar på butiksdörrarna
- Renovering/målning av garagedörr

Reparationer/skador 2024:

- Renovering och målning av ett fönster på plan 6.
- Byte av en trasig huvudvattenventil vid värmepumpen.
- Byte av takarmatur i trapphusets entré.

Planerat underhåll 2025:

Planerat underhåll för år 2025 är skorstensbesiktningar om det påkallas, koll av värmekabel i stuprör, bergvärmeunderhåll om det påkallas, utredning av fukt/målning i källaren längs Roslagsgatan, hissbesiktning samt lagning av putsskador och balkong på plan 5 mot Roslagsgatan.

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 Motiv 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.

Ekonomi är god. Årets driftresultat beror till stor del på kombinationen av något högre driftkostnader (-) samt högre butikslokalintäkter (+). Föreningen behöver ta upp nytt lån för att delvis finansiera lagning av putsskador och balkong.

Inflationen, låneräntan och den ekonomiska osäkerheten i samhället ökade påtagligt under hösten 2022. Därför analyserade styrelsen föreningens historiska ekonomiska utveckling. 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 per år under 2024-2025.

Nytt fast elavtal har tecknats på 5 år. Betydande orsaker till driftöverskotten de senaste åren, och även för prognosen 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.

Under perioden 2011 till 2020 ökade de långfristiga lånen från ca 2,85 milj kr till ca 5,74 milj kr. Därefter under perioden 2020-2023 minskades lånen från ca 5,74 milj kronor till ca 3,73 milj kronor genom också extra amorteringar. Omskrivningarna av lånen inriktades 2023-2024 mot kortare löptider. Omvärldsläget är nu oförutsebart.

Fonder

Fonden för yttre underhåll är 603 593 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 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Lån har skrivits om under 2024. Väsentligt högre räntesats har erhållits. Ingen extra amortering har gjorts under 2024.

Nytt elavtal med fast pris i fem år har tecknats med Nordic Green Energy i september 2024. Den långa bindningstiden speglar styrelsens oro om kostnadsutvecklingen.

Föreningens underhåll styrs till stor del av Drift- och underhållsplanen. Inga betydande underhåll är senarelagda med negativa konsekvenser. Skador på burspråksbalkong och angränsande puts på gatusidan upptäcktes i maj 2024. Det kräver omfattande renovering både till tid och kostnad, och beräknas genomföras under 2025.

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 för 2024. Det innebar beviljade tillstånd under 7,5 månader respektive under 6 månader.

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

Styrelsen har infört tredjepartsbesiktning med delad kostnad för större våtrumsarbeten som tillståndskrav, liksom detaljerade ombyggnadskontrakt.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 415	1 357	1 237	1 205
Resultat efter finansiella poster, tkr	347	426	414	273
Soliditet ¹ , %	1	-8	-17	-27
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	399	399	394	
Skuldsättning / kvm	2 218	2 333	2 349	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	2 471	2 600	3 105	
Sparande / kvm	299	351	289	
Räntekänslighet	6.2	6.5	8	
Energikostnad / kvm	170	166	120	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	40	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: En procent av 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	539 732	66 200	-2 013 008	426 218	-303 269
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>							
Reservering fond för yttre underhåll			63 861		-63 861		0
Balanseras i ny räkning					426 218	-426 218	0
Årets resultat						346 890	346 890
Belopp vid årets utgång	664 165	13 424	603 593	66 200	-1 650 651	346 890	43 621

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 650 652
Årets resultat	346 890
Totalt	- 1 303 762

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	63 861
Balanseras i ny räkning	- 1 367 623
Totalt	- 1 303 762

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 415 223	1 357 220
Summa rörelseintäkter		1 415 223	1 357 220
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-718 571	-663 381
Övriga externa kostnader	4	-79 059	-70 083
Avskrivningar	5	-131 679	-135 667
Summa rörelsekostnader		-929 309	-869 131
RÖELSERESULTAT		485 914	488 089
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 095	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-143 119	-61 883
Summa finansiella poster		-139 024	-61 871
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		346 890	426 218
RESULTAT FÖRE SKATT		346 890	426 218
ÅRETS RESULTAT		346 890	426 218

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	3 245 284	3 371 903
Inventarier, verktyg och installationer	9	88 139	93 199
Summa materiella anläggningstillgångar		3 333 423	3 465 102
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 335 423	3 467 102
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		65 339	116 336
Övriga fordringar	11	921	283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	13 140	7 790
Summa kortfristiga fordringar		79 400	124 409
Kassa och bank			
Kassa och bank		623 071	423 980
Summa kassa och bank		623 071	423 980
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		702 471	548 389
SUMMA TILLGÅNGAR		4 037 894	4 015 491

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Insatser		677 589	677 589
Fond för yttre underhåll		603 593	539 732
Balkongfond		66 200	66 200
Summa bundet eget kapital		1 347 382	1 283 521
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 650 652	-2 013 009
Årets resultat		346 890	426 218
Summa fritt eget kapital		-1 303 762	-1 586 791
SUMMA EGET KAPITAL		43 620	-303 270
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13 , 14	621 520	3 733 529
Summa långfristiga skulder		621 520	3 733 529
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	2 926 957	0
Förskott från kunder		10	20
Leverantörsskulder		29 809	46 220
Skatteskulder		40 392	84 089
Övriga skulder	15	42 000	42 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	333 586	412 903
Summa kortfristiga skulder		3 372 754	585 232
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 037 894	4 015 491

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		485 914	488 089
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		131 679	135 667
Summa		617 593	623 756
Erhållen ränta		4 095	12
Erlagd ränta		-143 119	-61 883
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		478 569	561 885
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		45 010	48 969
Minskning av rörelseskulder		-139 436	0
Ökning av rörelseskulder		0	61 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten		384 143	672 504
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förbättringar fastighet		0	-97 531
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-97 531
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av föreningens lån		-185 052	-725 386
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-185 052	-725 386
Årets kassaflöde		199 091	-150 413
Likvida medel vid årets början		423 980	574 393
Likvida medel vid årets slut		623 071	423 980

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

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

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	572 388	572 388
Hyresintäkter		
Lokaler	577 963	521 081
Garage och p-platser	199 800	199 800
Bredband	47 616	55 552
Övriga hyresintäkter	15 450	6 950
	840 829	783 383
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 006	1 449
Totalt nettoomsättning	1 415 223	1 357 220

Not 3. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	210 800	189 057
Vatten och avlopp	60 936	75 758
Sophämtning/grovsopor/återvinning	28 780	28 480
	300 516	293 295
Funktionell anläggningsservice		
Grundavtal hiss	15 475	14 870
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	2 820	22 050
Övrig funktionell anläggningsservice	72 746	0
	91 041	36 920
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	42 275	39 681
Snöröjning/sandning	3 375	39 164
	45 650	78 845
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	56 708	54 876
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	21 535	19 865
Övriga driftkostnader	116 580	115 883
	138 115	135 748
Reparation och underhåll		
Byggnad	74 653	2 375
Hiss	0	5 478
Gemensamma utrymmen	11 101	7 054
Vatten och avlopp	0	4 143
Material	786	332
Övrigt reparation och underhåll	1	44 315
	86 540	63 697
Totalt operativ drift och underhåll	718 571	663 381

Not 4. Övriga externa kostnader	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	10 121	10 170
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	43 976	41 292
Revision		
Revisionsarvode	9 375	7 250
Övriga kostnader		
Bankkostnader	2 775	2 769
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	716	-1 510
Övriga administrativa kostnader	1 904	1 624
Övriga kostnader	10 192	8 488
	15 587	11 371
Totalt övriga externa kostnader	79 059	70 083

Not 5. Avskrivningar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	126 619	110 607
Inventarier och installationer	5 060	25 060
	131 679	135 667
Totalt avskrivningar	131 679	135 667

Not 6. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränta från bank och avräkningskonto	4 080	0
Skattefria ränteintäkter	15	12
	4 095	12
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 095	12

Not 7. Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	141 520	61 883
Övriga finansiella kostnader	1 599	0
	143 119	61 883
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	143 119	61 883

Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	6 453 796	6 398 765
Inköp	0	55 031
	6 453 796	6 453 796
Utgående anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar	- 3 081 893	- 2 951 286
Årets avskrivningar	- 126 619	- 130 607
	-3 208 512	-3 081 893
Utgående redovisat värde	3 245 284	3 371 903
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

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	101 194	58 694
Inköp	0	42 500
Utgående anskaffningsvärden	101 194	101 194
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 7 995	- 2 935
Årets avskrivningar	- 5 060	- 5 060
Utgående avskrivningar	- 13 055	- 7 995
Utgående redovisat värde	88 139	93 199

Not 10. Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	921	283
Summa	921	283

Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	3 637	3 350
Övriga förutbetalda kostnader	9 503	4 440
Summa	13 140	7 790

Not 13. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 860 000	5 860 000
Summa:	5 860 000	5 860 000

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-01-02	4,55 %	260 000	0
Stadshypotek	2025-01-02	4,50 %	478 000	0
Stadshypotek	2025-01-30	4,55 %	377 905	0
Stadshypotek	2025-09-30	3,45 %	684 000	0
Stadshypotek	2025-10-30	3,36 %	377 905	0
Stadshypotek	2025-12-01	3,04 %	184 000	0
Stadshypotek	2025-12-01	3,02 %	538 707	0
Stadshypotek	2026-09-30	5,14 %	257 500	0
Stadshypotek	2027-10-30	3,30 %	390 460	0
Stadshypotek	2024		0	3 733 529
Summa skulder till kreditinstitut			3 548 477	3 733 529
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 926 957	0
			621 520	3 733 529

Not 15. Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagen deposition hyresgäst lokal	42 000	42 000
Summa	42 000	42 000

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda intäkter	255 053	346 495
Övriga upplupna kostnader	62 648	56 355
Upplupna räntor	15 885	10 053
Summa	333 586	412 903

Not 17. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

den _____ / _____ 2025

Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Magnus Liedholm
Ordförande

Charina Bergqvist
Ledamot

Helge Bromé
Ledamot

Charlotte Curman
Ledamot

Niklas Gedal
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kvadrat Revision AB
Johan Dahl
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Violen Målaren 8

Org.nr 702002-5388

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Violen Målaren 8 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-05-21 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Violen Målaren 8 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Stockholm, datum enligt elektronisk underskrift

Kvadrat Revision AB

Johan Dahl
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Johan Olof Magnusson Dahl

Undertecknare

På uppdrag av: Kvadrat Revision AB

Serienummer: fe11070c502be5[...]4a18ac1ab75d6

IP: 217.213.xxx.xxx

2025-05-06 14:53:27 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.