

Brf Violen i Midsommarkransen

Org.nr: 769621-4308

Årsredovisning 2023

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Violen i Midsommarkransen, organisationsnummer 769621-4308, 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

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas i kassaflödesanalysen.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2011-08-17

Ekonomisk plan registrerades år 2011-09-16

Föreningens stadgar registrerades år 2016-08-25

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999: 1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Försäkring

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

På stämman deltog 13 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Gun Lindberg
Ledamot	Amelie Bergstrand
Ledamot	Josephine Berg
Ledamot	Malte Gruber
Ledamot	Agneta Hellström
Suppleant	Despina Sidiropoulou
Suppleant	Anastasia Avtamonaya

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gun Lindberg, Josephine Berg Despina Sidiropoulou och Anastasia Avtamonava

Styrelsen har under året hållit 7sammanträden.

Firmatecknare har varit Gun Lindberg och Amelie Bergstrand

Revisor

Extern	Andreas Holman
	Borevision
Suppleant	Joakim Mattson
	Borevision

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sebastian Hökby sammankallande, och Lars Jarsman och Peter Helander.

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Violen 4 och Violen 5.

Fastigheterna bebyggdes 1939 och består av 2 flerbostadshus.

Fastigheternas värdeår är 2012.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 029 m², varav 2 923 m² utgör boyta och 106 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	48	
2 rok	16	
3 rok	4	
Summa	68	2 849

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
3 rok	1	74
Summa	1	74

Totalt antal bostadslägenheter: 69

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	1	106

Totalt antal lokaler: 1

Totalyta (m²): 3 029

Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet

Kostnad 350 kr/natt för medlem. Maximal hyresperiod är tre nätter i följd. Lägenheten är belägen i källaren till Midsommarparken 5B och är utrustad med två sängar, bord med fyra stolar, trinettkök, ky/frys samt badrum med dusch och wc.

Gym/Bastu

Gym med bl.a. löpband, roddmaskin, crosstrailer, assault bike, bänkpress samt fria vikter såsom hantlar och skivstänger. Finns bastu, dusch, toalett och avhängningsstyror. I anläggningen finns även ett bubbelbadkar, som inte längre är i bruk och kommer avvecklas på sikt. Drop-in gäller i gym/bastu alla dagar kl 07.00- 22.00. Egen nyckel erhålls via styrelsen mot en engångskostnad om 450 kr.

Tvättstuga Midsommarvägen 14

Utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare samt ett torkskåp. Bokning genom cylindertavla.

Tvättstuga Midsommarparken 5B

Utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare samt ett torkskåp. Bokning genom cylindertavla.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Ventilation	2019-2020	Föreningen har ingått ett serviceavtal med Peter Sotare som löper tillsvidare. Avtalet syftar till att rengöra, underhålla och kontrollera ventilationssystemet i fastigheten. Avtalet bidrar till ett bättre inomhusklimat och säkerställer att föreningens ventilationssystem underhålls på ett professionellt sätt enligt rådande branschpraxis.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Delagott Förvaltning
Teknisk Förvaltning	Delagott Förvaltning
Snöröjning och takskotning	Miramix AB
TV	Sappa AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
EI	Ellevio AB
Vatten och avfallshantering	Stockholm Vatten och Avfall AB
Städning	MBC Städservice AB (nyligen övergått till Miljöpalatset AB)
Bredband	Stockholms Stadsnät STOKAB

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1589 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Medlemsinformation

88 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 5 bostadsrätter har överlåtits.

11 medlemmar har utträtt ur föreningen.

13 medlemmar har upptagits.

68 bostadsrätter

90 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 nya och 2 förlängningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 743	2 528	2 523	2 674
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 773	- 712	- 440	- 279
Soliditet ¹ , %	72	72	73	72
Räntekänslighet, %	16	18	18	17
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81	82	82	81
Föreningen, kr				
Elkostnad/kvm totalyta	41	66	32	26
Värmekostnad/kvm totalyta	183	189	167	156
Vattenkostnad/kvm totalyta	40	50	28	26
Energikostnad/kvm totalyta	264	304	227	208
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	791	728	728	766
Skuld/kvm bostadsrättsyta	12 952	13 092	13 233	13 373
Skuld/kvm totalyta	12 182	12 314	12 446	12 578
Sparande/kvm totalyta	125	111	201	254

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Föreningens ekonomi

Ökade räntekostnader och det rådande ekonomiska läget har bidragit till ett negativt resultat.

Föreningens ekonomi är god och stabil. Vi fortsätter amortera av 400 000 kr/år på våra lån och sparar överskottskapital (räknat före avskrivningar) i kassan. Se kassaflödesanalys s.11

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	99 715 000	5 420 000	1 666 415	- 5 784 827	- 712 128	100 304 460
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			253 000	-253 000		0
Balanseras i ny räkning				- 712 128	712 128	0
Årets resultat					- 772 681	- 772 681
Belopp vid årets utgång	99 715 000	5 420 000	1 919 415	- 6 749 955	- 772 681	99 531 779

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 6 749 955
Årets resultat	- 772 681
Totalt	- 7 522 636

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	253 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 102 836
Balanseras i ny räkning	- 7 672 800
Totalt	- 7 522 636

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 742 542	2 527 715
Övriga rörelseintäkter	3	39 692	14 748
Summa Rörelseintäkter		2 782 234	2 542 463
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 657 931	-1 462 288
Administration och förvaltning	5	-199 677	-296 088
Personalkostnader	6	-186 948	-163 978
Avskrivningar		-1 049 667	-1 049 667
Summa Rörelsekostnader		-3 094 223	-2 972 021
RÖRELSERESULTAT		-311 989	-429 558
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 609	4 492
Räntekostnader och liknande resultatposter		-470 301	-287 062
Summa Finansiella poster		-460 692	-282 570
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-772 681	-712 128
RESULTAT FÖRE SKATT		-772 681	-712 128
ÅRETS RESULTAT		-772 681	-712 128

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	133 976 893	135 026 560
Summa materiella anläggningstillgångar		133 976 893	135 026 560
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		133 976 893	135 026 560
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 548	8 358
Övriga fordringar		43 562	1 305 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		139 539	125 355
Summa kortfristiga fordringar		190 649	1 439 522
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 341 841	1 947 395
Summa kassa och bank		3 341 841	1 947 395
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 532 490	3 386 917
SUMMA TILLGÅNGAR		137 509 383	138 413 476

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		105 135 000	105 135 000
Fond för yttre underhåll		1 919 415	1 666 415
Summa bundet eget kapital		107 054 415	106 801 415
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 749 955	-5 784 827
Årets resultat		-772 681	-712 128
Summa fritt eget kapital		-7 522 636	-6 496 955
SUMMA EGET KAPITAL		99 531 779	100 304 460
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	21 600 000	22 000 000
Summa långfristiga skulder		21 600 000	22 000 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		21 600 000	22 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		15 300 000	15 300 000
Leverantörsskulder		465 909	195 705
Skatteskulder		40 780	34 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		570 915	578 621
Summa kortfristiga skulder		16 377 604	16 109 016
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		16 377 604	16 109 016
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 509 383	138 413 476

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-311 989	-429 558
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 049 667	1 049 667
Summa	737 678	620 109
Erhållen ränta	9 609	4 492
Erlagd ränta	-470 301	-287 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	276 986	337 539
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	-34 049	-133 854
Ökning av rörelseskulder	268 588	373 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten	511 525	577 023
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets amortering	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-400 000
Årets kassaflöde	111 525	177 023
Likvida medel vid årets början	3 230 316	3 053 293
Likvida medel vid årets slut	3 341 841	3 230 316

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2022 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120 år

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder	2 254 870	2 074 380
----------	-----------	-----------

Hysesintäkter

Bostäder	127 784	124 516
Lokaler	246 303	234 205
Förråd	19 498	1 405
Garage och p-platser	62 968	56 836
	456 553	416 961

Övriga intäkter

Överlåtelseavgifter	0	10 868
Avgift andrahandsupplåtelse	16 704	1 610
Gästlägenhet	14 400	23 800
Övriga intäkter	0	21
Öresutjämning	16	76
	31 120	36 375

Totalt nettoomsättning

	2 742 542	2 527 716
--	------------------	------------------

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

2023	2022
39 692	14 748
39 692	14 748

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel

Uppvärmning

Vatten och avlopp

Sophämtning

2023	2022
123 639	200 352
553 307	571 811
122 206	149 991
33 413	38 339
832 565	960 493

Funktionell anläggningservice

Sotning

Brandskydd

Serviceavtal

17 374	50 027
42 244	24 195
9 167	0
68 785	74 222

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel

Fastighetsstäd

Fastighetsstäd extra

Matthyra

Gård

Snöröjning/sandning

Bevakningskostnader

75 028	36 732
172 480	115 506
0	11 629
27 812	21 240
6 875	10 004
75 401	40 864
18 373	11 075
375 969	247 050

Distribuerade servicetjänster

Bredband

TV

58 211	48 090
72 904	49 739
131 115	97 829

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Förbrukningsmaterial

30 562	20 218
22 780	18 000
3 291	5 756
56 633	43 974

Reparationer

Reparationer

Balkonger/altaner

Tvättstuga

Gård/trädgård

Reparation lås

Skador/klotter

90 029	18 454
0	1 181
0	4 224
0	9 183
0	4 367
0	1 312
90 029	38 721

Underhåll

Underhåll

Totalt operativ drift och underhåll

102 836	0
1 657 931	1 462 288

Not 5. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

2023 **2022**

6 780 0

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

78 143 35 231

Ekonomisk och teknisk förvaltning

0 131 419

78 143 **166 650**

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning

63 382 47 035

Revision

Revisionsarvode

23 375 22 000

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

0 3 735

Övriga kostnader

Konsultarvode

0 5 375

Bankkostnader

6 048 559

Övriga administrativa kostnader

525 34 550

Föreningsomkostnader

0 773

Övriga kostnader

21 424 15 412

27 997 **56 668**

Totalt administration och förvaltning

199 677 **296 088**

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

150 000 126 500

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

36 948 37 478

Totalt personalkostnader

186 948 **163 978**

Not 7. Byggnader och mark

2023-12-31 **2022-12-31**

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

145 097 651 145 097 651

Utgående anskaffningsvärden

145 097 651 **145 097 651**

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 10 071 091 - 9 021 424

Årets avskrivningar

- 1 049 667 - 1 049 667

Utgående avskrivningar

-11 120 758 **-10 071 091**

Utgående redovisat värde

133 976 893 **135 026 560**

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

86 871 000 86 871 000

Taxeringsvärde mark

57 168 000 57 168 000

144 039 000 **144 039 000**

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Stadshypotek	2028-09-30	0,920 %	10 350 000	10 750 000
Stadshypotek	2025-09-30	0,669 %	11 650 000	11 650 000
Stadshypotek	2024-09-30	4,750 %	11 650 000	11 650 000
Swedbank	2024-02-28	4,463 %	3 250 000	3 250 000
Summa skulder till kreditinstitut			36 900 000	37 300 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-15 300 000	-15 300 000
			21 600 000	22 000 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 9. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	41 750 000	41 750 000
Summa:	41 750 000	41 750 000

Underskrifter

den _____ / _____ 2024

Gun Lindberg

Amelie Bergstrand

Josephine Berg

Malte Gruber

Agneta Hellström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Andreas Holman
Borevision



Document history

COMPLETED BY ALL:

31.05.2024 09:21

SENT BY OWNER:

Emma Danielsson · 27.05.2024 13:27

DOCUMENT ID:

SJkQC1f4A

ENVELOPE ID:

Hk-AMCyMNC-SJkQC1f4A

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Brf Violen i Midsommarkransen.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Amelie Bergstrand a@bergstrand.eu	Signed Authenticated	27.05.2024 14:45 27.05.2024 14:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/02/21) IP: 145.14.96.32
JOSEPHINE BERG josephine_berg@hotmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 16:18 27.05.2024 16:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/02/08) IP: 212.133.52.69
MALTE GRUBER mg@maltegruber.se	Signed Authenticated	28.05.2024 13:25 28.05.2024 13:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/10/04) IP: 81.170.151.130
GUN LINDBERG guli_arsta@hotmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 06:53 28.05.2024 21:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/02/25) IP: 145.14.96.135
AGNETA HELLSTRÖM agge.hellstrom@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 09:34 29.05.2024 09:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/11/06) IP: 84.216.166.243
ANDREAS HOLMAN andreas.holman@borevision.se	Signed Authenticated	31.05.2024 09:21 27.05.2024 13:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/23) IP: 20.93.242.102

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed