



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skuggviolen 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skuggviolen 1	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 6 flerbostadshus

Värdeåret är 1987

Föreningen har 16 hyreslägenheter och 80 bostadsrätter om totalt 7 649 kvm. Byggnadernas totalyta är 7649 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Peter Rikard Christiansen	Ordförande
Pierre Berglund	Adjungerad
Eva-Lena Rönnberg	Styrelseledamot
Jenny Victoria Krona	Styrelseledamot
Joanna Ludmila Nitkowska-Mayer	Styrelseledamot
Per Anders Stiegler	Styrelseledamot
Vinko Zupic	Styrelseledamot
Laila Hultén	suppleant

Valberedning

Lennart Hedman
Charlotte Bankå

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller minst två (2) ordinarie ledamöter tillsammans

Revisorer

Elena
Entina Auktoriserad revisor Baker Tilly Stockholm KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27.

Extra föreningsstämma hölls 2023-02-09. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2077. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Omdragning av 5 VVC ledningar
Omläggning av tak 6A-B, 8A-B, 10A-B
Modernisering av samtliga hissar
- 2022** ● Omläggning tak 2A-B, 4A-B
Omdragning av 3 st VVC ledningar
Omfogning fasadfogar - Enligt Aquademicas UH besiktning
- 2021-2022** ● Sedvanligt UH hyreslägenheter - Ca 600 tkr /år
- 2021** ● Skeva soprumsdörrar - Samtliga dörrar utbytta
- 2019** ● Styr och reglersystem
Förrådspaneler
Renovering trapphus
- 2018** ● Låssystem/passagesystem portar
- 2017-2018** ● Byte/renovering fönster
- 2017** ● Underhåll fönster
- 2016** ● Tvättstuga 2A & 6B
- 2015** ● Ljudabsorbenter i föreningslokalen
Byte värmeväxlare
Schaktbelysning i hiss
Fallskydd brunnar
Byte vindskivor
Stolparmatur på gården

Avtal med leverantörer

Vinter och trädgårdsunderhåll	JC Miljöstäd
Fastighetsskötsel	Driftia
Vinter och trädgårdsunderhåll	Abtot
Bredband/TV	tele2
Hissar	Amsler Hiss
Hissar	ST Eriks Hiss
Störningsjour	Securitas
Städning trapphus	Maries Puts och Städ
Entremattor	Cws-boco Sweden AB
Porttelefoni	Telavox AB
Sophantering	Remondis Sweden AB
Vatten och avfall	Svoa
Eldistributör	ELLEVIO
Fjärrvärme	Stockholm exergi
Näthandel	Fortum

Övrig verksamhetsinformation

Omfattande arbete med att få ned omkostnaderna mot leverantörer och service.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning bostadsrätter om 10%, jan 2023.

Nytt lån i SHB för buffert om 2 milj sek. Intäkt från hyresrätt upplåten och såld som bostadsrätt till ny medlem.

Förändringar i avtal

Ny leverantör för skötsel av snöröjning/halkbekämpning för att minska kostanden för tjänsterna.

Ny leverantör för hisservice där även garanti finns från entreprenör AMSLER (5 år)

Upplysningar om förlust

Föreningen fick en intäkt från omvandling av hyresrätt till bostadsrätt. Intäkt från denna användes också till ovanstående nämnda renoveringar.

Styrelsen har arbetat aktivt för att minska kostnader för snöröjning, markskötsel, fastighetsskötsel och trappstädning. Det har inneburit att vi bytt leverantörer och ambitionsnivå, vilket ger en lägre kostnad.

Styrelsen har inte planerat renoveringar under 2024 för utom akuta reparationer. Däremot har vi en lagstadgad kostnad under 2024 vilket är OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll).

Styrelsen har sökt elstöd vilken har betalats ut under 2024.

Styrelsen har sökt bidrag för FTI (Bidrag för fastighetsnära insamling av förpackningar).

Styrelsen kommer se över kostnaden för värme och vatten under juni 2024 och det för att se om budget kan hållas då vi haft en kall vår, vilket ökar kostnaden markant för värmen.

Trots dessa ovan nämnda åtgärder ser styrelsen att rådande inflation gör att driftskostnaderna ökar på samtliga områden. Därav kan vi inte utesluta en kommande avgiftshöjning, vilket vi hoppas kunna undvika.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 105 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 110 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser och en upplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 420 314	6 847 378	6 696 759	6 725 637
Resultat efter fin. poster	-9 849 094	-5 892 836	114 012	521 581
Soliditet (%)	37	40	42	40
Yttre fond	462 000	2 471 220	2 680 896	1 461 725
Taxeringsvärde	154 000 000	154 000 000	125 000 000	125 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	848	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 670	12 951	13 033	13 074
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 676	10 478	10 544	10 577
Sparande per kvm totalyta, kr	218	48	207	200
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	42	28	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	142	130	132	124
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	29	33	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	214	201	192	177
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,11	0,87	-	-
Räntekänslighet (%)	14,95	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Styrelsen valde att fortsätta med takrenovering fas 3 då det skulle bli billigare istället för att riva alla ställningar och börja om på nytt år 2024. En stor etableringskostnad sparades alltså in.

Fas 3 av takrenovering bekostades även den av befintliga bankmedel, vilket ger ett utfall i budget då utgiften inte fanns budgeterad.

Med anledning av att flera hissar började gå sönder under räkenskapsåret beslutade styrelsen att byta ut samtliga hissar, för att få en totalt sett lägre kostnad. Likaså här togs kostnaden från bankmedel.

Samtliga kostnader för renovering av taken och hissarna togs från bankmedel och att vi tagit från bankmedel kan inte redovisas i en budget, vilket får konsekvensen att budget 2023 visar en förlust.

Styrelsen har inte aktivt valt att göra något åt redovisad förlust då utgifterna betalades med sparade bankmedel

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	66 081 064	-	969 848	67 050 912
Upplåtelseavgifter	8 888 396	-	1 605 152	10 493 548
Fond, yttre underhåll	2 471 220	-2 471 220	462 000	462 000
Balanserat resultat	-15 229 385	-3 421 549	-462 000	-19 113 002
Årets resultat	-5 892 836	5 892 769	-9 849 094	-9 849 094
Eget kapital	56 318 458	0	-7 274 094	49 044 364

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 651 002
Årets resultat	-9 849 094
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-462 000
Totalt	-28 962 096

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	462 000
Balanseras i ny räkning	-28 500 096

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 420 314	6 847 378
Övriga rörelseintäkter	3	55 959	125 300
Summa rörelseintäkter		7 476 273	6 972 678
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-14 297 775	-10 694 608
Övriga externa kostnader	9	-363 526	-454 772
Personalkostnader	10	-281 895	-239 323
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-714 084	-792 452
Summa rörelsekostnader		-15 657 280	-12 181 154
RÖRELSERESULTAT		-8 181 007	-5 208 476
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 950	15 388
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 706 037	-699 748
Summa finansiella poster		-1 668 087	-684 360
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-9 849 094	-5 892 836
ÅRETS RESULTAT		-9 849 094	-5 892 836

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	12, 18	126 324 010	126 826 294
Markanläggningar	13	2 349 751	2 521 699
Maskiner och inventarier	14	89 661	129 513
Summa materiella anläggningstillgångar		128 763 422	129 477 506
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		128 763 422	129 477 506
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		325 622	346 314
Övriga fordringar	15	3 042 803	6 773 442
Summa kortfristiga fordringar		3 368 426	7 119 756
Kassa och bank			
Kassa och bank		992	2 799 992
Summa kassa och bank		992	2 799 992
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 369 418	9 919 748
SUMMA TILLGÅNGAR		132 132 840	139 397 254

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 544 460	74 969 460
Fond för yttre underhåll		462 000	2 471 220
Summa bundet eget kapital		78 006 460	77 440 680
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 113 002	-15 229 385
Årets resultat		-9 849 094	-5 892 836
Summa fritt eget kapital		-28 962 096	-21 122 222
SUMMA EGET KAPITAL		49 044 364	56 318 458
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	53 704 375	30 000 000
Summa långfristiga skulder		53 704 375	30 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	27 956 625	50 143 500
Leverantörsskulder		265 308	1 926 704
Skatteskulder		11 315	16 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 150 853	992 388
Summa kortfristiga skulder		29 384 101	53 078 796
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 132 840	139 397 254

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-8 181 007	-5 208 476
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	714 084	792 452
	-7 466 923	-4 416 024
Erhållen ränta	37 950	15 388
Erlagd ränta	-1 585 849	-640 537
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-9 014 822	-5 041 174
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	24 466	-90 772
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 628 008	1 647 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-10 618 364	-3 484 580
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 575 000	3 520 000
Upptagna lån	2 000 000	0
Amortering av lån	-482 500	-506 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 092 500	3 013 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-6 525 864	-471 080
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 543 012	10 014 091
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 017 148	9 543 012

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skuggviolen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	4 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner	20 %
Byggnad	0,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 463 215	4 883 281
Hysesintäkter bostäder	1 547 316	1 613 739
Hysesintäkter p-plats	241 850	249 500
Hyror reklamplats/antennplats	58 138	85 292
Dröjsmålsränta	592	0
Pantsättningsavgift	11 551	11 834
Överlåtelseavgift	6 460	0
Andrahandsuthyrning	2 100	3 600
Vidarefakturerade kostnader	89 094	0
Öres- och kronutjämning	-2	132
Summa	7 420 314	6 847 378

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	55 959	0
Övriga intäkter	0	21 900
Försäkringssättning	0	103 400
Summa	55 959	125 300

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	143 701	131 600
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 182	750
Fastighetsskötsel gård enl avtal	227 327	247 992
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	42 808	103 657
Larm och bevakning	0	3 563
Städning enligt avtal	144 954	138 946
Städning utöver avtal	7 082	2 025
Hissbesiktning	5 165	7 266
Brandskydd	2 184	24 332
Gårdkostnader	1 437	13 237
Snöröjning/sandning	210 125	226 957
Serviceavtal	3 979	18 967
Mattvätt/Hyrmattor	40 282	37 739
Förbrukningsmaterial	5 322	3 899
Summa	844 548	960 930

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyreslägenheter	23 076	29 249
Bostadsrättslägenheter	3 125	0
Tvättstuga	47 289	39 422
Trapphus/port/entr	6 188	6 664
Dörrar och lås/porttele	840	10 682
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 255
VVS	31 155	26 272
Ventilation	258	8 978
Elinstallationer	0	22 358
Hissar	6 325	96 102
Tak	0	80 080
Fönster	11 952	0
Balkonger/altaner	711	0
Vattenskada	100 851	1 617 587
Skador/klotter/skadegörelse	0	24 009
Summa	231 770	1 963 657

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Hyreslägenheter	151 833	412 955
Tvättstuga	0	37 500
VVS	171 165	253 217
Ventilation	0	86 584
Hiss	3 554 122	81 537
Tak	6 923 139	4 557 462
Fönster	0	34 460
Summa	10 800 258	5 463 715

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	251 663	320 363
Uppvärmning	1 083 458	994 422
Vatten	302 020	223 736
Sophämtning/renhållning	156 285	127 049
Summa	1 793 426	1 665 570

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	87 699	82 110
Självrisk	0	52 385
Kabel-TV	385 665	360 417
Bredband	5 232	0
Fastighetsskatt	152 544	145 824
Korr. fastighetsskatt	-3 366	0
Summa	627 774	640 736

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	3 326
Tele- och datakommunikation	5 411	20 061
Juridiska åtgärder	45 312	57 822
Inkassokostnader	1 682	6 938
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	104	46 381
Revisionsarvoden extern revisor	44 000	31 250
Föreningskostnader	473	450
Förvaltningsarvode enl avtal	154 962	150 613
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	15 761	0
Korttidsinventarier	6 490	0
Administration	14 874	23 342
Konsultkostnader	65 269	114 589
Summa	363 526	454 772

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	210 000	193 200
Övriga arvoden	4 500	7 500
Arbetsgivaravgifter	67 395	38 623
Summa	281 895	239 323

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 706 032	699 748
Kostnadsränta skatter och avgifter	5	0
Summa	1 706 037	699 748

NOT 12, BYGGNAD	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	133 731 611	133 731 611
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	133 731 611	133 731 611
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 905 317	-6 324 672
Årets avskrivning	-502 284	-580 645
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 407 601	-6 905 317
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	126 324 010	126 826 294
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>35 591 344</i>	<i>35 591 344</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	101 000 000	101 000 000
Taxeringsvärde mark	53 000 000	53 000 000
Summa	154 000 000	154 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 298 926	4 298 926
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 298 926	4 298 926
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 777 227	-1 605 270
Årets avskrivning	-171 948	-171 957
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 949 175	-1 777 227
Utgående restvärde enligt plan	2 349 751	2 521 699

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	379 868	379 868
Utgående anskaffningsvärde	379 868	379 868
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-250 355	-210 506
Avskrivningar	-39 852	-39 850
Utgående avskrivning	-290 207	-250 355
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	89 661	129 513

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	26 648	26 355
Skattefordringar	0	4 067
Klientmedel	0	1 727 816
Transaktionskonto	800 817	0
Borgo räntekonto	2 215 339	5 015 204
Summa	3 042 803	6 773 442

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-12-01	1,29 %	30 000 000	30 000 000
Handelsbanken	2025-12-01	4,00 %	23 946 875	24 007 500
Handelsbanken	2024-03-01	4,75 %	25 714 125	26 136 000
Handelsbanken	2024-01-03	4,75 %	2 000 000	0
Summa			81 661 000	80 143 500
Varav kortfristig del			27 956 625	50 143 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 448 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	230 762	110 574
Uppl kostnad arvoden	216 000	199 200
Beräknade uppl. sociala avgifter	83 576	62 589
Förutbet hyror/avgifter	620 515	620 025
Summa	1 150 853	992 388

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	90 000 000	90 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har fortfarande i skrivande stund inte fått underlag för hyreshöjningar (för de hyresrätter vi har i föreningen). Avgiftshöjningar för BR om 5%. Ny leverantör för vinter och sedan kommande trädgårdsskötsel sommartid. Avslutat avtal med driftia för att få ned kostnad för ronderingar. Styrelsen prioriterade fastigheten som sådan gällande underhåll istället för att öka amortering av lånen. Det då fastighetens skötselbehov är omfattande.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Carl Peter Rikard Christiansen
Ordförande

Eva-Lena Rönnberg
Styrelseledamot

Jenny Victoria Krona
Styrelseledamot

Joanna Ludmila Nitkowska-Mayer
Styrelseledamot

Per Anders Stiegler
Styrelseledamot

Vinko Zupic
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Elena Entina
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skuggviolen 1
Org.nr 769606-8217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skuggviolen 1 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 föreningen 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 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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 Skuggviolen 1 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 föreningen 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 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

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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Elena Entina
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 13:44

SENT BY OWNER:

Elmira Rostami · 16.05.2024 11:43

DOCUMENT ID:

SJL0NS87mR

ENVELOPE ID:

BkA4S8mXR-SJL0NS87mR

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Skuggviolen 1 RÅ 2023.pdf
24 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Carl Peter Rikard Christiansen cpr68chr@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 12:01 16.05.2024 12:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/01/31) IP: 213.89.227.161
EVA-LENA RÖNNBERG ewa.ronnberg@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 12:10 16.05.2024 12:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/02/10) IP: 78.82.123.190
JENNY VICTORIA KRONA jenny.krona@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 12:13 16.05.2024 12:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/10/19) IP: 192.176.216.23
Per Anders Stiegler anders.stiegler@skeppsbronskatt.se	Signed Authenticated	16.05.2024 12:42 16.05.2024 12:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/01/16) IP: 213.115.5.162
Joanna Ludmila Nitkowska-Mayer nitkasverige@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 12:57 16.05.2024 12:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/03/17) IP: 94.234.102.231
VINKO ZUPIC vizupic@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 12:57 16.05.2024 12:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/02/16) IP: 83.241.231.162
Elena Entina elena.entina@bakertillystockholm.se	Signed Authenticated	16.05.2024 13:44 16.05.2024 13:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/12/25) IP: 4.223.137.13

* 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