

Brf Violen i Midsommarkransen

Org.nr: 769621-4308

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	16



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

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 2011-08-17.

Ekonomisk plan registrerades år 2011-09-16.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-08-25.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

På stämman deltog 17 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Martina Krook
Ledamot	Amelie Bergstrand
Ledamot	Agneta Hellström
Suppleant	Elin Eriksson
Ledamot	Malte Gruber
Ledamot	Despina Sidiropoulou
Suppleant	Bahar Kimanos

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Amelie Bergstrand, Malte Gruber, Agneta Hellström, Elin Eriksson & Bahar Kimanos

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Martina Krook & Amelie Bergstrand

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sebastian Hökby sammankallande, och Afshin Moeini och Peter Helander.

Revisor

Revisor	Ola Trané Kungsbron Revision AB
Revisorssuppleant	Joakim Mattsson Kungsbron Revision AB

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Violen 4 och Violen 5.

Föreningens adresser:

Misdommarvägen 12-14

Midsommarparken 5A-5B

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk Förvaltning

Teknisk Förvaltning

Snöröjning och takskottning

TV

Fjärrvärme

El

Vatten och avfallshantering

Städning

Bredband

Leverantör

Delagott Förvaltning

Delagott Förvaltning

Solid Fastighetspartner AB

Sappa AB

Stockholm Exergi AB

Ellevio AB

Stockholm Vatten och Avfall AB

MBC Städservice AB (nyligen övergått till Miljöpalatset)

Bredband 2 AB

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2023-12-18

Underhållsplanens tidshorisont: 2016-2045

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört

underhåll

År

Kommentar

Ventilation2019-2020 Föreningen har ingått ett serviceavtal med Peter Sotare som löper tills vidare. 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.

Stammar 2023 Stamspolning

Ventilation2024-2025 Påbörjat OVK-arbete

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	47	1 779
2 rok	17	825
3 rok	4	245
Summa	68	2 849

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²
3 rok	1	74
Summa	1	74

Totalt antal bostadslägenheter: 69

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²
	1	106

Totalyta (m²): 3 029

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året flyttat ett lån från Swedbank till Stadshypotek så att samtliga lån är samlade hos samma kreditinstitut. Föreningen har fått förmånligare ränta på lånet och ytterligare ett lån som omförhandlats under året. Föreningen har placerat 1,8 milj kr på ett placeringskonto med inlåningsränta och 3 månaders bindningstid. Under året har två gemensamma städdagar anordnats.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 400 000 kronor.

Framtida utveckling och årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 7,5 % fr.o.m. 1 januari 2025.

Medlemsinformation

90 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 15 överlåtelser skett.

17 medlemmar har utträtt ur föreningen.

22 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 95

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	3 168	2 743	2 528	2 523
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 803	- 773	- 712	- 440
Soliditet ¹ , %	73	72	72	73
Räntekänslighet, %	14	16	18	18
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82	81	82	82
Föreningen, kr				
Elkostnad/kvm totalyta	38	41	66	32
Värmekostnad/kvm totalyta	199	183	189	167
Vattenkostnad/kvm totalyta	50	40	50	28
Energikostnad/kvm totalyta	288	264	304	227
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	917	791	728	728
Skuld/kvm bostadsrättsyta	12 812	12 952	13 092	13 233
Skuld/kvm totalyta	12 050	12 182	12 314	12 446
Sparande/kvm totalyta	137	125	111	201

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat på - 802 582 kr. Avskrivningar uppgår dock till 1 049 667 kr och återinförande av avskrivningar ger ett positivt resultat. Föreningen har bra likviditet och sparande för oväntade utgifter och framtida underhåll. Föreningen amorterar 400 000 kr årligen på lånen.

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	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	99 715 000	5 420 000	1 919 415	- 6 749 955	- 772 681	99 531 779
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-102 836	102 836		0
Reservering fond för yttre underhåll			253 000	-253 000		0
Balanseras i ny räkning				- 772 681	772 681	0
Årets resultat					- 802 582	- 802 582
Belopp vid årets utgång	99 715 000	5 420 000	2 069 579	- 7 672 800	- 802 582	98 729 197

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 7 672 800
Årets resultat	- 802 582
Totalt	- 8 475 382

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	253 000
Balanseras i ny räkning	- 8 728 382
Totalt	- 8 475 382

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 167 516	2 742 542
Övriga rörelseintäkter	3	17 713	39 692
Summa rörelseintäkter		3 185 229	2 782 234
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 772 741	-1 657 931
Administration och förvaltning	5	-213 082	-199 677
Personalkostnader	6	-188 857	-186 948
Avskrivningar		-1 049 667	-1 049 667
Summa rörelsekostnader		-3 224 347	-3 094 223
RÖRELSERESULTAT		-39 118	-311 989
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 752	9 609
Räntekostnader och liknande resultatposter		-796 216	-470 301
Summa finansiella poster		-763 464	-460 692
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-802 582	-772 681
RESULTAT FÖRE SKATT		-802 582	-772 681
ÅRETS RESULTAT		-802 582	-772 681

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	132 927 226	133 976 893
Summa materiella anläggningstillgångar		132 927 226	133 976 893
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		132 927 226	133 976 893
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 640	7 548
Övriga fordringar		43 582	43 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		130 807	139 539
Summa kortfristiga fordringar		178 029	190 649
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 983 780	3 341 841
Summa kassa och bank		2 983 780	3 341 841
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 161 809	3 532 490
SUMMA TILLGÅNGAR		136 089 035	137 509 383

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		105 135 000	105 135 000
Fond för yttre underhåll		2 069 579	1 919 415
Summa bundet eget kapital		107 204 579	107 054 415
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 672 800	-6 749 955
Årets resultat		-802 583	-772 682
Summa fritt eget kapital		-8 475 383	-7 522 637
SUMMA EGET KAPITAL		98 729 196	99 531 778
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	21 600 000	21 600 000
Summa långfristiga skulder		21 600 000	21 600 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		21 600 000	21 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		169 017	465 909
Skatteskulder		40 780	40 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		650 042	570 916
Skulder till kreditinstitut	8, 9	14 900 000	15 300 000
Summa kortfristiga skulder		15 759 839	16 377 605
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		15 759 839	16 377 605
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 089 035	137 509 383

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-39 118	-311 989
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 049 667	1 049 667
Summa	1 010 549	737 678
Erhållen ränta	32 752	9 609
Erlagd ränta	-796 216	-470 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	247 085	276 986
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	12 620	-34 049
Ökning av rörelseskulder	-217 766	268 588
Kassaflöde från den löpande verksamheten	41 939	511 525
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets amortering	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-400 000
Årets kassaflöde	-358 061	111 525
Likvida medel vid årets början	3 341 841	3 230 316
Likvida medel vid årets slut	2 983 781	3 341 841

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:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	120 år

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	2 613 480	2 254 870
Hysesintäkter		
Bostäder	135 779	127 784
Lokaler	262 356	246 303
Förråd	31 155	19 498
Garage och p-platser	59 867	62 968
	489 158	456 553
Övriga intäkter		
Avgift andrahandsupplåtelse	20 102	16 704
Gästlägenhet	44 800	14 400
Öresutjämning	-23	17
	64 879	31 120
Totalt nettoomsättning	3 167 516	2 742 542

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	17 714	39 692
Totalt övriga rörelseintäkter	17 713	39 692
Not 4. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	114 780	123 639
Uppvärmning	603 738	553 307
Vatten och avlopp	152 750	122 206
Sophämtning	32 663	33 413
	903 931	832 565
Funktionell anläggningsservice		
Sotning	168 825	17 374
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	37 651	0
Brandskydd	26 340	42 244
Serviceavtal	0	9 167
	232 816	68 785
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	62 152	75 028
Fastighetsstäd	102 312	172 480
Matthyra	4 759	27 812
Trädgårdsskötsel	5 356	0
Snöröjning/sandning	74 802	75 401
Bevakningskostnader	18 333	18 373
	267 715	369 094
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	57 960	58 211
TV	80 808	72 904
	138 768	131 115
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	40 010	30 562
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	20 390	22 780
Gemensamhetsanläggningar	0	6 875
Förbrukningsmaterial	2 813	3 291
	63 213	63 508
Reparationer		
Reparationer	161 867	90 029
Portar och lås	4 432	0
	166 299	90 029
Underhåll		
Underhåll	0	102 836
Totalt operativ drift och underhåll	1 772 741	1 657 931

Not 5. Administration och förvaltning	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	6 780	6 780
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	70 203	78 143
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	48 010	63 382
Revision		
Revisionsarvode	26 500	23 375
Övriga kostnader		
Bankkostnader	4 416	6 048
Övriga administrativa kostnader	2 025	525
Övriga kostnader	55 148	21 424
	61 589	27 997
Totalt administration och förvaltning	213 082	199 677

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	150 000	150 000
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	38 857	36 948
Totalt personalkostnader	188 857	186 948

Not 7. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	145 097 651	145 097 651
Utgående anskaffningsvärden	145 097 651	145 097 651
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 11 120 758	- 10 071 091
Årets avskrivningar	- 1 049 667	- 1 049 667
Utgående avskrivningar	-12 170 425	-11 120 758
Utgående redovisat värde	132 927 226	133 976 893
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. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	41 750 000	41 750 000
Summa:	41 750 000	41 750 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2028-09-30	0,92 %	9 950 000	10 350 000
Stadshypotek	2025-09-30	0,66 %	11 650 000	11 650 000
Stadshypotek	2026-09-30	2,54 %	11 650 000	11 650 000
Stadshypotek	2025-12-01	2,56 %	3 250 000	0
Swedbank			0	3 250 000
Summa skulder till kreditinstitut			36 500 000	36 900 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-14 900 000	-15 300 000
			21 600 000	21 600 000

*Lån med slutbetalningsdag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld även om fortsatt belåning sker.

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Martina Krook
Ordförande

Amelie Bergstrand
Ledamot

Agneta Hellström
Ledamot

Malte Gruber
Ledamot

Despina Sidiropoulou
Ledamot

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

Kungsbron Revision AB
Ola Trané
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 11:26

SENT BY OWNER:

Isabelle Andersson · 07.05.2025 14:44

DOCUMENT ID:

HygYTSCdeex

ENVELOPE ID:

ByKaHCdgee-HygYTSCdeex

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Violen i Midsommarkransen.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
KARIN ELSA AGNETA HELLSTRÖM agge.hellstrom@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 14:52 07.05.2025 14:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/11/06) IP: 217.213.130.232
MALTE GRUBER mg@maltegruber.se	Signed Authenticated	07.05.2025 15:12 07.05.2025 15:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/10/04) IP: 81.170.151.130
MARTINA KROOK martinakrook@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 21:06 07.05.2025 20:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/06/27) IP: 145.14.96.87
DESPINA SIDIROPULOU despina.sidiropoulou@hotmail.se	Signed Authenticated	07.05.2025 21:44 07.05.2025 14:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/08/14) IP: 145.14.96.172
Amelie Bergstrand a@bergstrand.eu	Signed Authenticated	08.05.2025 10:02 07.05.2025 14:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/02/21) IP: 83.185.33.71
Ola Mats Erik Trané ola.trane@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	08.05.2025 11:26 08.05.2025 11:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/02/20) IP: 213.88.193.73

* 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