

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Violen nr 14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-04-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Stefan Karl Thorvaldson Larm	Ordförande
Ian Davies	Ledamot
Sati Demirok Icho	Ledamot
Susanne Moberg	Ledamot
Jonas Müller	Ledamot

Silvia Nguyen	Suppleant
Alf Olof Vilhelm Thorsell	Suppleant
Dagny Veinberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Eva Stein	Ordinarie Extern	Moore Allegretto
-----------	------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Violen 16	1984	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

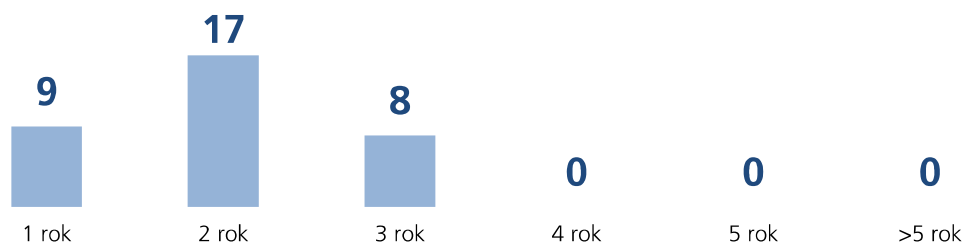
Fastigheten bebyggdes 1983 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 079 m², varav 2 079 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Kommentar

Källarlokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
OVK och kanalrensning	2022
Installation av laddstolpar	2022
Ombyggnation ventilation tvättstugan	2022
Byte pumpar fjärrvärmern	2021
Upprustning av trädgård/uteplats	2021
Byte av flertalet komponenter i undercentralen till fjärrvärmern	2020
Ny uteplats i trädgården	2020
Byte av fönster	2014
Byte av tak	2014
Planerat underhåll	År
Reovering tvättstugan	2023
Installation av matavfallskärl	2023
Ordna källsortering	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning trapphuset	Städhuset
Internetleverantör	Stockholms stadsnät
Hiss	Hissgruppen i Sverige AB
Brandskydds kontroll	Brandskyddspartner i Stockholm AB
Larmjour	Securitas
TV	Tele2

Föreningens ekonomi

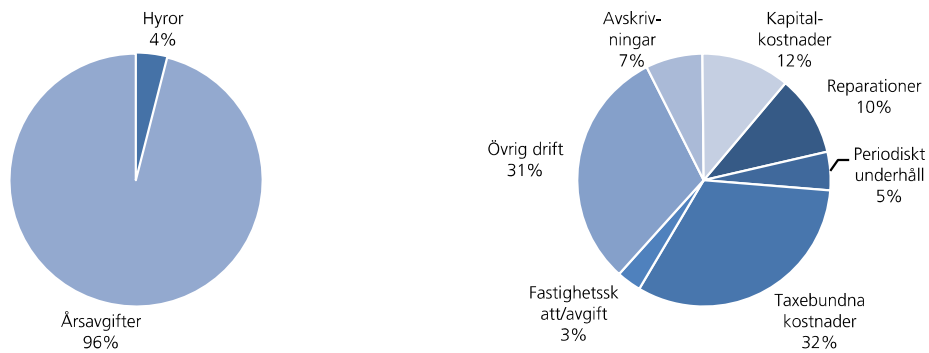
Föreningen har ingen planerad höjning av årsavgifterna. Med tanke på rådande världsläge som påverkar bland annat elavgifter och räntor, kan styrelsen eventuellt behöva göra en ekonomisk översyn och justera avgifterna.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 821 968	2 088 932
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 489 432	1 479 852
Finansiella intäkter	4 981	601
Ökning av kortfristiga skulder	54 292	0
	1 548 704	1 480 453
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 348 745	1 247 900
Finansiella kostnader	187 394	146 209
Ökning av materiella anläggningstillgångar	126 100	0
Ökning av kortfristiga fordringar	63 441	14 623
Minskning av långfristiga skulder	31 399	134 208
Minskning av kortfristiga skulder	0	204 477
	1 757 079	1 747 417
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 613 593	1 821 968
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-208 375	-266 964

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har huvudsakligen fokuserat på att säkerställa att föreningen uppfyller och efterlever lag- och myndighetskrav, som till exempel:

- Brandskyddet har fått en översyn och brister har åtgärdats. Ett systematiskt brandskyddsarbete har etablerats.
- Energideklarationen var utgången och har förnyats.
- OVK har utförts och upptäckta brister har åtgärdats.

I samband med OVK utfördes en rensning av ventilationskanalerna.

Styrelsen har även utfört ett par energibesparande åtgärder:

- Motorn i centralfläkten som styr ventilationen i byggnaden har bytts ut.
- Ny armatur med rörelsesensorer har installerats i tvättstugan.

Föreningen är nu momsregistrerad för att kunna utföra individuell debitering av laddstolparnas elförbrukning.

Naturvårdsverket beviljade ett bidrag på 120 000 kronor för installation av laddstolpar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	684	684	684	684
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 265	6 280	6 344	6 409
Elkostnad/m ² totalyta	76	46	49	55
Värmekostnad/m ² totalyta	113	86	81	85
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	28	26	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	90	70	87	79
Soliditet (%)	4	5	6	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-162	-42	-241	322
Nettoomsättning (tkr)	1 489	1 480	1 479	1 480

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 079 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 100 000	0	0	2 100 000
Upplåtelseavgifter	145 083	0	0	145 083
Fond för yttre underhåll	685 815	232 000	-185 277	639 092
S:a bundet eget kapital	2 930 898	232 000	-185 277	2 884 175
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 154 267	-232 000	142 931	-2 065 198
Årets resultat	-162 386	-162 386	42 346	-42 346
S:a fritt eget kapital	-2 316 653	-394 386	185 277	-2 107 544
S:a eget kapital	614 245	-162 386	0	776 631

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-162 386
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 922 267
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-232 000
summa balanserat resultat	-2 316 653

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

81 250
-2 235 403

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 489 432	1 479 852
Summa rörelseintäkter		1 489 432	1 479 852
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 136 508	-1 053 427
Övriga externa kostnader	Not 4	-150 129	-133 366
Personalkostnader	Not 5	-62 108	-61 107
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-120 660	-128 690
Summa rörelsekostnader		-1 469 405	-1 376 590
RÖRELSERESULTAT		20 027	103 262
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 981	601
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 394	-146 209
Summa finansiella poster		-182 413	-145 608
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-162 386	-42 346
ÅRETS RESULTAT		-162 386	-42 346

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,12	12 291 285	12 276 978
Maskiner	Not 8	1 478	10 346
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 292 763	12 287 323
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 292 763	12 287 323
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		76 621	13 212
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 636 555	1 844 678
Summa kortfristiga fordringar		1 713 176	1 857 890
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		10 025	10 245
Summa kassa och bank		10 025	10 245
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 723 201	1 868 135
SUMMA TILLGÅNGAR		14 015 964	14 155 458

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 245 083	2 245 083
Fond för yttre underhåll	Not 11	685 815	639 092
Summa bundet eget kapital		2 930 898	2 884 175
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 154 267	-2 065 198
Årets resultat		-162 386	-42 346
Summa fritt eget kapital		-2 316 653	-2 107 544
SUMMA EGET KAPITAL		614 245	776 631
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	13 024 194	13 055 593
Leverantörsskulder		155 018	69 136
Skatteskulder		6 303	5 187
Övriga skulder		0	28 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	216 205	220 354
Summa kortfristiga skulder		13 401 720	13 378 827
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 015 964	14 155 458

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Larm	15 år	15 år
Maskiner	10 år	10 år
Fastighetsförbättringar	60 år	60 år
Elanläggning	15 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 421 901	1 421 901
Hyror parkering	28 500	33 000
Hyror garage	29 800	24 900
Överlåtelse/pantsättning	9 177	0
Öresutjämning	54	51
	1 489 432	1 479 852

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	41 124	40 705
	Städning enligt beställning	3 656	22 377
	OVK Obl. Ventilationskontroll	55 000	0
	Hissbesiktning	3 770	3 620
	Myndighetstillsyn	8 125	0
	Bevakning	0	5 649
	Gemensamma utrymmen	5 197	2 919
	Sophantering	1 154	0
	Gård	3 952	31 017
	Serviceavtal	9 750	9 750
	Förbrukningsmateriel	5 389	6 911
	Teleport/hissanläggning	0	5 814
	Störningsjour och larm	30 200	14 036
	Brandskydd	46 431	0
		213 748	142 798
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 875	0
	Tvättstuga	15 640	0
	Entré/trapphus	2 520	0
	Lås	14 484	46 430
	VVS	40 799	98 515
	Ventilation	41 250	0
	Elinstallationer	32 656	11 215
	Hiss	1 599	0
	Tak	0	30 000
	Mark/gård/utemiljö	17 465	3 188
		170 288	189 348
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	81 250	0
	Mark/gård/utemiljö	0	185 277
		81 250	185 277
	Taxebundna kostnader		
	El	158 643	95 192
	Värme	234 848	178 991
	Vatten	74 538	57 948
	Sophämtning/renhållning	65 176	64 487
	Grovsopor	1 321	6 019
		534 526	402 637
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 834	29 089
	Kabel-TV	6 344	6 119
	Bredband	47 872	48 552
		85 050	83 760
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	51 646	49 606
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 136 508	1 053 427

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 564	3 126
	Tele- och datakommunikation	7 135	6 443
	Juridiska åtgärder	0	8 594
	Inkassering avgift/hyra	859	3 949
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	12 500
	Föreningskostnader	2 930	450
	Styrelseomkostnader	7 000	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 810	3 802
	Förvaltningsarvode	86 660	84 724
	Administration	19 651	4 402
	Konsultarvode	1 750	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 270	5 190
	OBS konto	0	186
		150 129	133 366
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 500	46 500
	Sociala kostnader	14 608	14 607
		62 108	61 107
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	102 000	101 500
	Förbättringar	9 792	11 992
	Maskiner	8 868	15 199
		120 660	128 690

Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 994 146	15 994 146
	Nyanskaffningar	126 100	0
	Utgående anskaffningsvärde	16 120 246	15 994 146
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 717 168	-3 603 677
	Årets avskrivningar enligt plan	-111 792	-113 492
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 828 961	-3 717 168
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 291 285	12 276 978
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 600 000	3 600 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 000 000	23 000 000
	Taxeringsvärde mark	23 200 000	23 200 000
		46 200 000	46 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 200 000	46 200 000
		46 200 000	46 200 000
Not 8	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	166 047	166 047
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	166 047	166 047
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-155 701	-140 502
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 868	-15 199
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-164 569	-155 701
	Redovisat restvärde vid årets slut	1 478	10 345
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 203	61 203
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	61 203	61 203
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-61 203	-61 203
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-61 203	-61 203
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR		2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto		31 569	31 537
Skattefordran		1 418	1 418
Klientmedel hos SBC		548 840	761 199
Räntekonto hos SBC		1 054 728	1 050 524
		1 636 555	1 844 678

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		639 092	500 492
Reservering enligt stadgar		232 000	138 600
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-185 277	0
Vid årets slut		685 815	639 092

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
Swedbank	3,595 %		2 000 000	2 000 000	2023-03-28
Swedbank	0,000 %		0	31 399	Löst
Swedbank	3,595 %		3 996 700	3 996 700	2023-03-28
Swedbank	3,595 %		4 527 494	4 527 494	2023-03-28
Swedbank	3,332 %		2 500 000	2 500 000	2023-02-28
Summa skulder till kreditinstitut			13 024 194	13 055 593	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-13 024 194	-13 055 593	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 427 613 kr.

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.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 544 000	14 544 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	47 500	46 500
	Sociala avgifter	15 000	15 000
	Ränta	10 789	27 584
	Avgifter och hyror	142 916	131 270
		216 205	220 354

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Kärlekskåp för hushållssopor och matavfall kommer att installeras.

Tvättstugan kommer preliminärt att rustas upp i slutet av 2023 då den är i stort behov av underhåll.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Stefan Karl Thorvaldson Larm
Ordförande

Ian Davies
Ledamot

Sati Demirok Icho
Ledamot

Susanne Moberg
Ledamot

Jonas Müller
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Violen 14

Org.nr 716418-0825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Violen 14** för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 för föreningen.

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 Violen 14** för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 trygghetssätt.

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 dag för digital singering

Eva Stein
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se