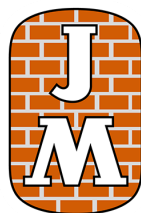


Årsredovisning 2024

Brf Strandviolen

769640-5617



@home



HJOdbim01e-rygtuWjXAJI

Välkommen till årsredovisningen för Brf Strandviolen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 15

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens ändamål innefattar även möjlighet till gemensam bilpool. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-11-12. Stadgar registrerades 2023-12-05 hos Bolagsverket.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

Vid en överlåtelse under räkenskapsåret anses säljaren ha avyttrat andel i en oäkta bostadsrättsförening, vilket kommer att anges i kontrolluppgift.

En köpare kan beviljas uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad (s.k. uppskovsavdrag), under förutsättning att övriga krav för avdrag är uppfyllda. Föreningen jämställs nämligen med en äkta bostadsrättsförening då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Om föreningen vid tidpunkten för lägenhetsförsäljningen uppfyllt kraven för att vara en äkta bostadsrättsförening kan säljaren beviljas uppskovsavdrag under förutsättning att övriga krav är uppfyllda för avdrag.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. I samband med fastighetsköpet uppkom en latent skatteskuld. Om föreningen i framtiden säljer del av eller hela fastigheten blir skatten aktuell. Den latent skatteskulden beräknas uppgå till ca 16,7 mkr. Bokföringsmässigt värderas skulden till 0 kr.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2024. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage/lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage/lokaler.

Moms

Föreningen kommer att bli redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el och uthyrning av lokaler.

Fastigheten

Föreningen har förvärvat fastigheten Gulmåran 1 i Solna kommun genom köp av samtliga aktier i Fastighets Gulmåran 1 AB. Genom transportköp daterat 28 mars 2022 har förvärv av fastigheten transporterats till bostadsrättsföreningen och föreningen övertar därmed ägande av fastigheten. Dotterbolaget likviderades den 29 juli 2023. Tilläggsavtal 1 till aktieöverlåtelseavtalet har tecknats 27 juni 2022. Tilläggsavtal 2 till aktieöverlåtelseavtalet har tecknats den 5 oktober 2023. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation genom Totalentreprenörskontrakt tecknat med JM AB (Entreprenören) den 28 mars 2022. Tillägg till entreprenadavtalet har tecknats den 5 oktober 2023.

Uppförandet av föreningens hus omfattar 1 flerbostadshus med totalt 72 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 6 328 m², 4 lokaler med en total lokalarea om ca. 411 m², 63 parkeringsplatser varav 63 i garage varav 19 parkeringsplatser försedda med laddpunkt för elbil samt 2 MC-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det cykelrum, barnvagnsrum, städrum, fastighets- och rullstolsförråd. I fastigheten finns det även extra lägenhetsförråd som medlemmarna kan hyra.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet kommer att delta i gemensamhetsanläggning avseende garage och gård m.m, gemensam med Gulmåran 2 (Brf Ångsviolen). Gemensamhetsanläggningen avser parkeringsgarage med därtill hörande tekniska installationer, cykelrum, styrelserum, innergård, portik, planteringar, lekutrustning, belysning, ledningar och installationer för hantering av dag- och dräneringsvatten samt andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Andelstalen är ännu inte fastställda. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom samfällighetsförening eller delägarförvaltning. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningen hus.

Väsentliga servitut

Fastigheten kommer att belastas av servitut avseende distributionsledningar för fjärrvärme med därtill hörande anordningar till förmån för Norrenergi ABs fastighet Solna Krukmakaren 3. Köparen förbinder sig att utan ersättning upplåta Fastigheten för utrymningsservitut. Fastigheten kommer vise versa att tillförsäkras rätten till utrymningservitut på grannfastigheten Gulmåran 2.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Lokaltyp</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Kontor	48	2027-09-30
Fysioterapeut/Naprapat	110	2027-12-31
Friskvårdsverksamhet/Hälsocoachning	47	2027-12-31
Restaurang/café preliminärt	-	Vakant

Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. två år från och med godkänd entreprenad i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 17 oktober 2023. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 18 oktober 2023.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under 2024 har årsavgifterna varit oförändrade.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 18 oktober 2024.

Under året har föreningen amorterat noll kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är med amortering i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer X.

Räntegaranti

JM AB har lämnat en begränsad räntegaranti till föreningen i enlighet med vad som framgår i ekonomisk plan.

Då föreningens lån placerades till räntor lägre än vad räntegarantin omfattade har garantin inte fallit ut.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 30 september 2024. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 december 2024.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 december 2024 följande utseende.

Anskaffningskostnad	517 305 000	Insatser	231 340 500
Ännu ej slutbetald	31 100 000	Upplåtelseavgifter	148 702 000
		Ej inbetalda insatser	29 662 500
		Lån	107 500000
		Fördyrad entreprenad	100 000

Styrelsens sammansättning

Lars Anders Harry Willner	Ordförande	
Eva Woojärvi	Styrelseledamot	1)
Hans Lindström	Styrelseledamot	1)
Thomas Carlsson	Styrelseledamot	
Conny Lundin	Styrelseledamot	
Fredrik Krantz	Suppleant	
Christian Neemé	Suppleant	
Timo Wiksten	Suppleant	1)
Mahgol Sharili	Suppleant	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Valberedning

Alicia Parvin (sammankallande) och Anne Lund Jensen.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Susanne Johansson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-09-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024-03-14 och sträcker sig fram till 2074. Den årliga avsättningen till underhållsfond enligt underhållsplanen uppgår till 108 000 kr.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk- och teknisk förvaltning	JM@Home AB
Väderprognosstyrning	Kiona AB
Läcksökning	Svensk Ventilationsservice AB
Avläsning ind. förbrukning varmvatten och el	Brunata AB
Städning	Keab Gruppen AB
El-nät	Vattenfall AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 25 kr/m² och el 50 kr/kWh inkl moms.

Medlemsinformation

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under januari 2024. Vid året slut var 68 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 84 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 107 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	-	-	-
Resultat efter fin. poster	238 138	-	-
Soliditet (%)	78	1	-
Yttre fond	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	-	-	-
Räntekänslighet (%)	-	-	-

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

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

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.

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

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	4 067 000	-	227 273 500	231 340 500
Upplåtelseavgifter	0	-	148 702 000	148 702 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	238 138	238 138
Eget kapital	4 067 000	0	376 213 638	380 280 638

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	0
Årets resultat	238 138
Totalt	238 138
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	50 404
Balanseras i ny räkning	187 734
	238 138

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Rörelseintäkter	2	238 138	0
Summa rörelseintäkter		238 138	0
RÖRELSERESULTAT		238 138	0
Finansiella poster			
Summa finansiella poster		0	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		238 138	0
ÅRETS RESULTAT		238 138	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	3, 11	107 860 000	107 860 000
Pågående projekt	4	409 445 000	200 620 000
Summa materiella anläggningstillgångar		517 305 000	308 480 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		517 305 000	308 480 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		50 273	0
Övriga fordringar	5	1 902 752	4 388 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	166 930	0
Summa kortfristiga fordringar		2 119 955	4 388 755
Kassa och bank			
Kassa och bank		427 768	1 413 074
Summa kassa och bank		427 768	1 413 074
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 547 723	5 801 829
SUMMA TILLGÅNGAR		519 852 723	314 281 829

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		380 042 500	4 067 000
Summa bundet eget kapital		380 042 500	4 067 000
Fritt eget kapital			
Årets resultat		238 138	0
Summa fritt eget kapital		238 138	0
SUMMA EGET KAPITAL		380 280 638	4 067 000
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	7	0	310 114 829
Skulder till kreditinstitut	8, 11	80 625 000	0
Summa långfristiga skulder		80 625 000	310 114 829
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		26 875 000	0
Leverantörsskulder		139 767	0
Skatteskulder		320 260	0
Övriga kortfristiga skulder	9	31 136 651	100 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	475 407	0
Summa kortfristiga skulder		58 947 085	100 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		519 852 723	314 281 829

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	238 138	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
	238 138	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	238 138	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 853 913	3 179 620
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	31 972 085	-460 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	35 064 136	2 719 620
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-208 825 000	-124 395 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-208 825 000	-124 395 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	375 975 500	1 987 000
Upptagna lån	265 167 127	115 133 784
Amortering av lån	-467 781 956	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	173 360 671	117 120 784
ÅRETS KASSAFLÖDE	-400 193	-4 554 596
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 413 074	5 967 670
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 012 881	1 413 074

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR (2012:1) Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förvärvet av fastigheten har redovisats enligt RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv via aktiebolag.

Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 1 185 547 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2024	2023
Entreprenör enligt avtal	238 138	0
Summa	238 138	0

NOT 3, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	107 760 000	183 985 000
Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal	0	-76 225 000
Utgående anskaffningsvärde	107 760 000	107 760 000
- varav mark	107 760 000	107 760 000

NOT 4, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	200 620 000	5 645 000
Nedlagda kostnader	208 825 00	194 975 000
Vid årets slut	409 445 000	200 620 000

NOT 5, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Entreprenör enligt avtal	774 446	4 388 755
Skattekonto	543 193	0
Transaktionskonto	585 113	0
Summa	1 902 752	4 388 755

NOT 6, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	166 930	0
Summa	166 930	0

NOT 7, CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2024	2023
Vid årets början	310 114 829	194 981 045
Ränta	14 160 649	2 283 784
Amortering	-481 775 478	-5 900 000
Lyft på kreditiv	157 500 000	118 750 000
Vid årets slut	0	310 114 829

NOT 8, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkorsändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek	2025-10-30	3,03%	26 875 000	0
Stadshypotek	2026-10-30	2,85%	26 875 000	0
Stadshypotek	2027-10-30	2,88%	26 875 000	0
Stadshypotek	2028-10-30	2,96%	26 875 000	0
Summa			107 500 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 101 235 000 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 9, ÖVRIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisningskonto moms	35 218	0
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1 433	0
Övriga korta skulder	31 100 000	100 000
Summa	31 136 651	100 000

NOT 10, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	411 885	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63 522	0
Summa	475 407	0

NOT 11, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	107 500 000	107 500 000

Underskrifter

Solna den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Anders Willner
Ordförande

Eva Woojärv
Styrelseledamot

Hans Lindström
Styrelseledamot

Thomas Carlsson
Styrelseledamot

Conny Lundin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Susanne Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 10:44

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 09.04.2025 09:27

DOCUMENT ID:

rygtuWjXAjl

ENVELOPE ID:

HJOdbim01e-rygtuWjXAjl

DOCUMENT NAME:

ÅR 2024 Brf Strandviolen för signering.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Anders Harry Willner anders.willner@telia.com	Signed Authenticated	09.04.2025 10:25 09.04.2025 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 217.209.150.35
2. Eva Maria Fredriksson Voojärvi eva.woojarv@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 12:10 09.04.2025 11:59	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.119.48
3. Hans Lindström halifastighetskonsult@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 17:06 09.04.2025 17:06	eID Low	Swedish BankID IP: 37.123.131.44
4. Thomas Carlsson thomasc@thomasc.se	Signed Authenticated	14.04.2025 09:38 11.04.2025 09:25	eID Low	Swedish BankID IP: 81.237.227.117
5. NILS CONNY LUNDIN c_lundin@hotmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 09:46 14.04.2025 09:41	eID Low	Swedish BankID IP: 81.237.227.42
6. SUSANNE JOHANSSON susanne.johansson@se.ey.com	Signed Authenticated	14.04.2025 10:44 14.04.2025 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.118.45

* 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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strandviolen, org.nr 769640-5617.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strandviolen för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsår 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 juni 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Strandviolen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt 6 kap. 9§ lag om ekonomiska föreningar samt föreningens stadgar ska ordinarie föreningsstämma hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Ordinarie föreningsstämma avseende räkenskapsår 2023 hölls inte inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Styrelsen kallade därmed inte till ordinarie föreningsstämma 2024 enligt föreskrivet sätt.

Västerås den dag som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Susanne Johansson
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

SUSANNE JOHANSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: a9643659b6a37d[...]10c82b570c7fb

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-14 08:48:10 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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