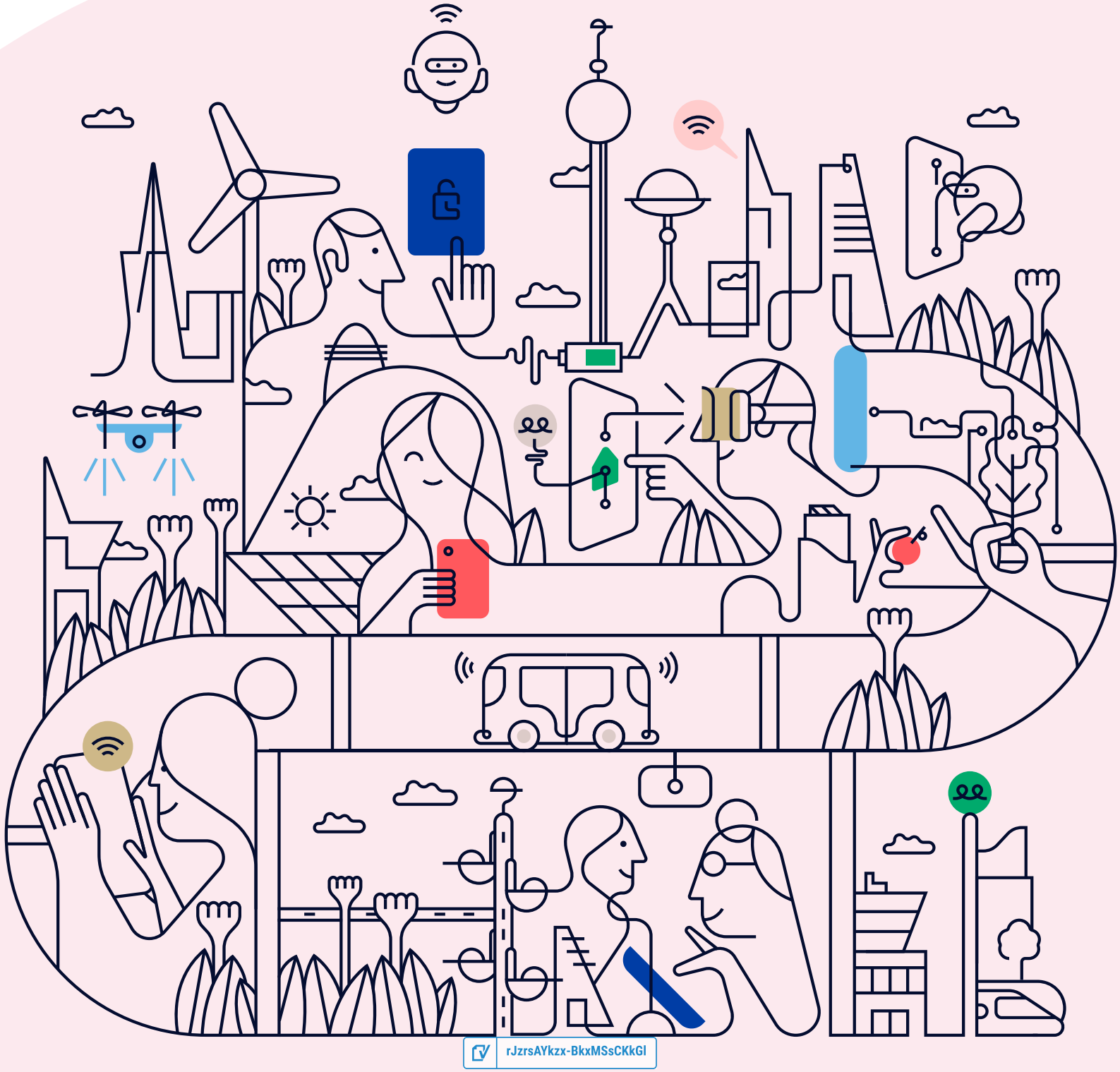
2025
Årsredovisning

Brf Violen



rJzrsAYkzx-BkxMSsCKkGI

Välkommen till årsredovisningen för Brf Violen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 17**

rJzrsAYkzx-BkxMSsCKkGI

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.

rJzrsAYkzx-BkxMSsCKkGI

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 Strängnäs.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-06-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-05-28 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ANEMONEN 8	1957	Strängnäs

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Södermanland

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1957 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1959.

Föreningen har 10 bostadsrätter om totalt 616 kvm och 1 bostadsrättslokal om 212 kvm. Byggnadernas totalyta är 828 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sofia Wall	Ordförande
Jörgen Rocklind	Styrelseledamot
Thomas Almqvist	Styrelseledamot
Eva Karin Margarethe Knutson	Suppleant
Kjell Axel Karlsson	Suppleant

Valberedning

Carin Rankou Lundberg

rJzrsAYkzx-BkxMSsCKkGI

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen och av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Carina Toresson Extern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-12. Installation av laddboxar till elbilar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

rJzrsAYkzx-BkxMSsCKkGI

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

1993
- Renovering av fönster

2000
- Fjärrvärme

2003
- Renovering av balkonger

2006
- Rörstambyte - Ej värmesystemet

2007
- Nya balkonger - Även inglasning
- Renovering av terrass

2010
- Byte lgh dörrar

2014
- En till tvättmaskin och torkskåp, installerat.

2017
- Dränering, stödmur,källaredörr.

2018
- Byte av dörrar och fönster i trapphusen.
- Fönsterbyte har gjorts i alla lägenheter.
- Mötesrummet har fått ny färg från golv till tak.
- Installerat fiber till alla lägenheter

2019
- Tvättstugan har fått ny färg och klinkergolv
- Nya fönster källaren
- Nya fasad snörasskydd vindskivor plåtbeslag

2020
- Reglercentral till fjärrvärmeanläggning
- Uppfräschning av källaren
- Robotgräsklippare

2022
- Ny torktumlare

2024
- Ny tvättmaskin

2025
- Installation av laddboxar för elbilar
- Stamspolning

Planerade underhåll

2026
- Måla parkeringsrutor
- Elbesiktning

rJzrsAYkzx-BkxMSsCKkGI

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsvgifterna höjdes med 10% från och med september 2025. Detta skedde retroaktivt från november 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 14 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 15 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	631 017	586 820	588 371	561 209
Resultat efter fin. poster	-177 269	-117 786	-109 657	-63 815
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	1 753 681	1 424 681	1 099 176	770 176
Taxeringsvärde	6 319 000	5 764 000	5 764 000	5 764 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	729	706	706	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,2	99,5	98,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 130	7 189	7 248	7 308
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 130	7 189	7 248	7 308
Sparande / kvm totalyta, kr	-64	28	12	65
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	24	21	25
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	189	152	132	124
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	83	59	48	45
Energikostnad / kvm totalyta, kr	306	235	201	194
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,97	3,62	3,87	-
Räntekänslighet (%)	9,78	10,19	10,27	-

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.

rJzrsAYkzx-BkxMSsCKkGI

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

Det negativa resultatet överstiger summan av avskrivningar och underhåll. Styrelsen arbetar aktivt med åtgärder för att säkerställa föreningens möjligheter att finansiera framtida underhåll och har beslutat om en avgiftshöjning i två steg, kombinerat med en justering av föreningens underhållsplan.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	48 231	-	-	48 231
Upplåtelseavgifter	194 569	-	-	194 569
Fond, yttre underhåll	1 424 681	-	329 000	1 753 681
Balanserat resultat	-3 831 811	-117 786	-329 000	-4 278 597
Årets resultat	-117 786	117 786	-177 269	-177 269
Eget kapital	**-2 282 116**	**0**	**-177 269**	**-2 459 386**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 949 597
Årets resultat	-177 269
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-329 000
Totalt	**-4 455 867**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-4 455 867**

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

rJzrsAYkzx-BkxMSsCKkGI

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	631 017	586 820
Övriga rörelseintäkter	3	2 834	0
Summa rörelseintäkter		**633 851**	**586 820**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-373 226	-264 639
Övriga externa kostnader	8	-65 599	-93 621
Personalkostnader	9	-12 717	-11 170
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-124 587	-123 549
Summa rörelsekostnader		**-576 128**	**-492 979**
RÖRELSERESULTAT		**57 722**	**93 841**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		512	4 960
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-235 503	-216 587
Summa finansiella poster		**-234 991**	**-211 627**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-177 269**	**-117 786**
ÅRETS RESULTAT		**-177 269**	**-117 786**

rJzrsAYkzx-BkxMSsCKkGI

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	3 370 226	3 471 302
Maskiner och inventarier	12	67 566	62 319
Summa materiella anläggningstillgångar		**3 437 792**	**3 533 621**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 000**	**2 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**3 439 792**	**3 535 621**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		60	0
Övriga fordringar	14	145 726	320 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	18 991	16 903
Summa kortfristiga fordringar		**164 777**	**337 277**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**164 777**	**337 277**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 604 568**	**3 872 898**

rJzrsAYkzx-BkxMSsCKkGI

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		242 800	242 800
Fond för yttre underhåll		1 753 681	1 424 681
Summa bundet eget kapital		**1 996 481**	**1 667 481**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 278 597	-3 831 811
Årets resultat		-177 269	-117 786
Summa ansamlad förlust		**-4 455 867**	**-3 949 597**
SUMMA EGET KAPITAL		**-2 459 386**	**-2 282 116**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 845 706	2 869 708
Summa långfristiga skulder		**1 845 706**	**2 869 708**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 057 860	3 082 878
Leverantörsskulder		27 483	85 532
Skatteskulder		2 440	465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	130 465	116 431
Summa kortfristiga skulder		**4 218 248**	**3 285 306**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 604 568**	**3 872 898**

rJzrsAYkzx-BkxMSsCKkGI

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**57 722**	**93 841**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	124 587	123 549
	182 309	**217 390**
Erhållen ränta	512	4 960
Erlagd ränta	-236 859	-216 749
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-54 038**	**5 601**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	39 344	-48 043
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-40 684	30 998
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-55 379**	**-11 444**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-28 758	-48 283
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-28 758**	**-48 283**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-49 020	-49 020
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-49 020**	**-49 020**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-133 156**	**-108 747**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**255 811**	**364 558**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**122 655**	**255 811**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

rJzrsAYkzx-BkxMSsCKkGl

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Violen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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, 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:

Ventilation	1,98 %
Byggnad	2,35 %
Yttertak	2,35 %
Stamledningar VA	1,77 %
Dörrar & portar	1,27 %
Stomme och grund	1,98 - 2,08 %
Stamledningar Värme	1,98 %
El	1,98 %
Fasader	1,68 - 2,50 %
Maskiner och inventarier	20,00 %
Installationer	10,00 %

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

rJzrsAYkzx-BkxMSsCKkGI

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	487 690	471 960
Årsavgifter lokaler	115 938	112 200
Elintäkter laddstolpe moms	18 393	0
Fast tillägg elbilsladdning, moms	2 400	0
Påminnelseavgift	180	360
Pantsättningsavgift	2 925	573
Överlåtelseavgift	2 903	1 433
Administrativ avgift	588	294
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	**631 017**	**586 820**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	2 834	0
Summa	**2 834**	**0**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Gårdkostnader	3 487	0
Gemensamma utrymmen	2 567	0
Snöröjning/sandning	4 313	5 588
Serviceavtal	4 375	3 650
Förbrukningsmaterial	1 302	0
Summa	**16 044**	**9 238**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	26 031	0
VVS	4 245	0
Elinstallationer	9 807	0
Summa	**40 083**	**0**

rJzrsAYkzx-BkxMSsCKkGI

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	28 800	19 884
Uppvärmning	156 158	125 931
Vatten	68 669	49 060
Sophämtning/renhållning	14 553	14 664
Summa	**268 180**	**209 539**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	18 709	16 765
Bredband	7 310	8 172
Fastighetsskatt	22 900	20 925
Summa	**48 919**	**45 862**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	0	17 219
Inkassokostnader	520	2 780
Revisionsarvoden extern revisor	17 125	17 125
Fritids och trivselkostnader	938	0
Föreningskostnader	1 288	1 288
Förvaltningsarvode enl avtal	30 611	29 373
Överlåtelsekostnad	2 058	4 012
Pantsättningskostnad	3 528	1 720
Korttidsinventarier	4 345	4 140
Administration	1 441	1 640
Konsultkostnader	3 744	14 324
Summa	**65 599**	**93 621**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	10 000	10 000
Lön - fastighetsskötare	0	-3 000
Övriga arvoden	0	1 500
Arbetsgivaravgifter	2 717	2 670
Summa	**12 717**	**11 170**

rJzrsAYkzx-BkxMSsCKkGI

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	235 503	216 587
Summa	**235 503**	**216 587**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 122 436	5 122 436
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**5 122 436**	**5 122 436**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 651 134	-1 550 058
Årets avskrivning	-101 076	-101 076
Utgående ackumulerad avskrivning	**-1 752 210**	**-1 651 134**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**3 370 226**	**3 471 302**
I utgående restvärde ingår mark med	*174 692*	*174 692*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 768 000	4 110 000
Taxeringsvärde mark	1 551 000	1 654 000
Summa	**6 319 000**	**5 764 000**

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	193 043	144 760
Årets inköp	28 758	48 283
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**221 801**	**193 043**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-130 724	-108 251
Årets avskrivning	-23 511	-22 473
Utgående ackumulerad avskrivning	**-154 234**	**-130 724**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**67 566**	**62 319**

rJzrsAYkzx-BkxMSsCKkGI

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	**2 000**	**2 000**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	283	267
Momsavräkning	14 379	0
Övriga kortfristiga fordringar	8 409	64 296
Transaktionskonto	122 159	134 350
Borgo räntekonto	496	121 461
Summa	**145 726**	**320 374**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	725	725
Förutbet försäkr premier	16 057	15 497
Förutbet bredband	0	681
Upplupna intäkter	2 209	0
Summa	**18 991**	**16 903**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-02-27	3,77 %	2 107 860	2 156 880
Handelsbanken	Omförhandlat	2,53 %	-	925 998
Handelsbanken	2026-09-01	4,18 %	1 950 000	1 950 000
Handelsbanken	2027-06-30	4,11 %	919 708	919 708
Stadshypotek	2028-03-30	3,70 %	925 998	-
Summa			**5 903 566**	**5 952 586**
Varav kortfristig del			4 057 860	3 082 878

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 658 466 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.

rJzrsAYkzx-BkxMSsCKkGI

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 416	1 500
Uppl kostn el	3 204	1 852
Uppl kostnad Värme	17 213	14 854
Uppl kostnad Extern revisor	16 250	16 250
Uppl kostn räntor	13 584	14 940
Uppl kostn vatten	5 987	3 971
Uppl kostnad Sophämtning	1 236	1 242
Uppl kostnad arvoden	10 000	10 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 142	3 142
Förutbet hyror/avgifter	58 433	48 680
Summa	**130 465**	**116 431**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 245 000	6 245 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

rJzrsAYkzx-BkxMSsCKkGI

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-08.

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

Strängnäs

Sofia Wall
Ordförande

Jörgen Rocklind
Styrelseledamot

Thomas Almqvist
Styrelseledamot

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

Carina Toresson
Extern revisor

rJzrsAYkzx-BkxMSsCKkGI

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
19.05.2026 18:49

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 19.05.2026 14:44

DOCUMENT ID:
BkxMSsCKkGl

ENVELOPE ID:
rJzrsAYkzx-BkxMSsCKkGl

DOCUMENT NAME:
Brf Violen, 719500-0018 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
57b84f150dac85f30de2c633e50b315500c05ad12fa45f50e415054ea4240ae78488ed2dd163699b1c16b0a65dac7efab68190781b1d6209f1f76a40cf683107

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JÖRGEN ROCKLIND	Signed	19.05.2026 15:12	eID	Swedish BankID
pj.rocklind@gmail.com	Authenticated	19.05.2026 15:11	Low	IP: 94.191.136.140
2. Anna Sofia Linnea Wall	Signed	19.05.2026 15:34	eID	Swedish BankID
sofiawall39@gmail.com	Authenticated	19.05.2026 15:29	Low	IP: 31.208.59.253
3. THOMAS ALMQVIST	Signed	19.05.2026 16:11	eID	Swedish BankID
thomas.almqvist@contrado.se	Authenticated	19.05.2026 16:10	Low	IP: 62.181.232.38
4. Carina Eva Marie Toressonn	Signed	19.05.2026 18:49	eID	Swedish BankID
carina@toressonrevision.se	Authenticated	19.05.2026 18:47	Low	IP: 2.70.69.121

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

Attachments

No attachments related to this 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

TORESSON
REVISION

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Violen, org.nr 719500-0018.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Violen för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 för räkenskapsåret 2025 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.

Anmärkning
Vid min granskning av förvaltningen har jag konstaterat väsentliga brister i upprättandet och hanteringen av föreningens stämmohandlingar. Beslut har protokollförts i frågor som inte angetts i kallelserna, och stämmoprotokoll har inte justerats i behörig ordning. Agerandet utgör ett åsidosättande av den lagstadgade dokumentationsplikten och strider mot bestämmelserna om kallelse och protokollföring i 6 kap. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar. Trots dessa allvarliga formella brister har det emellertid inte kunnat påvisas att styrelsens agerande har orsakat föreningen någon ekonomisk skada. Då förutsättningar för skadeståndsskyldighet således bedöms saknas, tillstyrker jag ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter i enlighet med vad som framgår under rubriken Uttalanden.

S1fHi0K1Mx-SJlzHi0tyfl

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson

S1fHi0K1Mx-SJlzHi0tyfl

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
19.05.2026 18:49

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 19.05.2026 14:44

DOCUMENT ID:
SJlzHi0tyfl

ENVELOPE ID:
S1fHi0K1Mx-SJlzHi0tyfl

DOCUMENT NAME:
RB BRF Violen 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
28781404b05013a3f75c05f2e2f1f60582857b70a15242
04387227b946a36c525efb49e976c767d1b5ed4f018b0d
5041a4b1af1402c49f1d48330307bb82962f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Carina Eva Marie Toresson**	**Signed**	**19.05.2026 18:49**	**eID**	**Swedish BankID**
carina@toressonrevision.se	Authenticated	19.05.2026 18:47	Low	IP: 2.70.69.121

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

Attachments

No attachments 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

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