



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skuggviolen 1

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. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skuggviolen 1	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringsko

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 6 flerbostadshus.

Värdeåret är 1987.

Föreningen har 14 hyreslägenheter och 82 bostadsrätter om totalt 7 649 kvm, 6 595 kvm utgörs av bostadsrätterna. Byggnadernas totalyta är 7 649 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Peter Rikard Christiansen	Ordförande
Annie Maj-Lis Remöy	Styrelseledamot
Jenny Birgitta Nilsson	Styrelseledamot
Per Anders Stiegler	Styrelseledamot
Pierre Berglund	Styrelseledamot

Valberedning

Inga Charlotte Bankå
Lennart Arne Hedman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Elena Entina Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2077.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Föreningen har ett pågående arbete att ta fram en ny underhållsplan. Den förväntas vara färdig under 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2015** ● Byte vindskivor
Fallskydd brunnar
Schaktbelysning i hiss
Byte värmeväxlare
Ljudabsorbenter i föreningslokalen
Stolparmatur på gården
- 2016** ● Tvättstuga 2A & 6B
- 2017** ● Underhåll fönster
- 2017-2018** ● Byte/renovering fönster
- 2018** ● Låssystem/passagesystem portar
- 2019** ● Förrådspaneler
Styr och reglersystem
Renovering trapphus
- 2021** ● Skeva soprumsdörrar - Samtliga dörrar utbytta
- 2021-2022** ● Sedvanligt UH hyreslägenheter - Ca 600 tkr /år
- 2022** ● Omfogning fasadfogar - Enligt Aquademicas UH besiktning
Omdragning av 3 st VVC ledningar
Omläggning tak 2A-B, 4A-B
- 2023** ● Omdragning av 5 st VVC ledningar
Modernisering av samtliga hissar
Omläggning av tak 6A-B, 8A-B, 10A-B
- 2024** ● Shuntgrupp för värmesystem bytt i hus 10B
Ventil för varmvattenreglering utbytt i hus 8B och 4B
Nya vattenmätare installerade av Stockholm Vatten.

- 2024** ● Byte armaturer nedre parkering
- 2025** ● Omdragning av 12 st VVC ledningar i hus 4A, 4B, 6A och 6B
Shuntgrupp för värmesystem bytt i hus 4A
Shuntgrupp för värmesystem bytt i hus 8B
Byte armaturer övre parkering
Byte reglerventiler varmvatten 10 st
Byte ventilställdon varmvatten 6 st
Justerat samtliga stamventiler/radiatorkretsar
Injustering ventilation
Radonmätning enligt myndighetskrav

Planerade underhåll

- 2026** ● Installation larm för radonsug i hus 2A och 2B

Avtal med leverantörer

Bredband/TV gruppavtal	tele2
Eldistributör	ELLEVIO
Entremattor	Cws-boco Sweden AB
Fastighetsskötsel allmän	Hedmans Alltjänst
Fastighetsskötsel jour	Driftia
Fjärrvärme	Stockholm exergi
Hissar	Amsler Hiss
Näthandel	Fortum
Parkeringsövervakning	ANNA PARK
Porttelefoni	Telavox AB
Sophantering	Remondis Sweden AB
Städning trapphus	Maries Puts och Städ
Störningsjour	Securitas
Tvättstuga service avtal	Driftia
Vatten och avfall	Svoa
Vinter och trädgårdsunderhåll	JC Miljöstäd

Övrig verksamhetsinformation

Ett omfattande arbete med omdragning av samtliga VVC-ledningar pågår.
Föreningen har köpt in PLANIMA för upprättande av digital underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens lån lades om där styrelsen betalade för förhandling och erhöll bättre ränterabatt.

Kapitaltillskott från en upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Kostnader för sanering och renovering av bostäder pga läckage från VVC-ledningar.

Kostnader för justering av fastighetens ventilationssystem.

Kostnader för renovering av tidigare hyresrätter inför försäljning.

Förändringar i avtal

Två avtal med entreprenör sades upp för att minska föreningens löpande kostnader. Dessa avtal träder i kraft 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 109 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 111 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 534 037	7 680 719	7 420 314	6 847 378
Resultat efter fin. poster	-4 886 421	-387 359	-9 849 094	-5 892 836
Soliditet (%)	36	38	37	40
Yttre fond	1 428 276	778 432	462 000	2 471 220
Taxeringsvärde	149 785 000	154 000 000	154 000 000	154 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	883	888	848	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,1	73,2	73,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 173	12 422	12 670	12 951
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 496	10 548	10 676	10 478
Sparande / kvm totalyta, kr	-100	33	218	48
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	32	33	42
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	147	174	142	130
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	66	60	39	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	245	266	214	201
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,46	3,37	2,11	0,87
Räntekänslighet (%)	13,79	13,93	14,95	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

1 Vattenskador hos boende som kostar stora summor att reparera och återställa. Vår försäkring täcker inte kostnaden för att återställa utan vi måste ta kapital från bankmedel för att täcka kostnaderna. Detta yttrar sig som en avvikelse från budget men är missvisande då vi använt eget kapital.

2 Reparation av hyreslägenheter där hyresgästen flyttat bekostas av eget kapital. Dessa kostnader hade vi inte med i budget då de inte kan förutspås utan slår direkt negativt i budget. Hyreslägenheterna uppläts därefter som bostadsrätter och därmed fick vi tillbaka en del kapital men de redovisas inte i budget.

3 Styrelsen avsatte högre belopp på planerat underhåll av en (1st) hyreslägenhet än budgeterat och det i samband med att en hyresgäst lämnat föreningen.

4 Föreningen har tappat intäkter från 2 hyresrätter då de stått tomma under tiden de har renoverats fram till försäljning.

5 Styrelsen har i budget 2026 ökat kostnader för planerat underhåll gällande VVS och det för att i slutändan få ett bättre utfall mot budget.

6 Styrelsen har i budget 2026 ökat avgiften med 1 % för bostadsrätter och det för att täcka ökade kostnader för värme och snöröjning. Höjningen genomfördes från och med maj 2026.

7 Styrelsen kan inte göra en relevant prognos för hur många hyresrätter som kan komma föreningen till förfogande. Därav kommer aldrig utfall för kostnaden gällande renovering eller underhåll av hyresrätter stämma överens mot budget.

8 Styrelsen kan inte göra en relevant prognos för när vattenskadorna inträffar och att sätta en budget för skador av denna art är svårt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	67 621 656	-	1 005 919	68 627 575
Upplåtelseavgifter	11 072 804	-	1 294 081	12 366 885
Fond, yttre underhåll	778 432	-128 588	778 432	1 428 276
Balanserat resultat	-29 278 528	-258 771	-778 432	-30 315 731
Årets resultat	-387 359	387 359	-4 886 421	-4 886 421
Eget kapital	49 807 005	0	-2 586 421	47 220 584

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-29 537 279
Årets resultat	-4 886 421
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-778 432
Totalt	-35 202 132

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	849 671
Balanseras i ny räkning	-34 352 461

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 534 037	7 680 721
Övriga rörelseintäkter	3	545 615	201 206
Summa rörelseintäkter		8 079 652	7 881 927
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 126 239	-3 931 539
Övriga externa kostnader	9	-466 442	-637 821
Personalkostnader	10	-148 410	-299 937
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 261 853	-714 084
Summa rörelsekostnader		-11 002 943	-5 583 381
RÖRELSERESULTAT		-2 923 290	2 298 547
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 554	50 969
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 980 684	-2 736 874
Summa finansiella poster		-1 963 130	-2 685 905
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 886 421	-387 359
ÅRETS RESULTAT		-4 886 421	-387 359

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	123 858 678	125 821 726
Markanläggningar	13	2 005 855	2 177 803
Maskiner och inventarier	14	9 957	49 809
Summa materiella anläggningstillgångar		125 874 490	128 049 338
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		125 874 490	128 049 338
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		45 627	117 096
Övriga fordringar	15	3 633 660	4 027 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	235 830	203 751
Summa kortfristiga fordringar		3 915 117	4 348 002
Kassa och bank			
Kassa och bank		992	992
Summa kassa och bank		992	992
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 916 109	4 348 995
SUMMA TILLGÅNGAR		129 790 599	132 398 332

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 994 460	78 694 460
Fond för yttre underhåll		1 428 276	778 432
Summa bundet eget kapital		82 422 736	79 472 892
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-30 315 731	-29 278 528
Årets resultat		-4 886 421	-387 359
Summa ansamlad förlust		-35 202 151	-29 665 887
SUMMA EGET KAPITAL		47 220 584	49 807 005
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	53 935 449	2 000 000
Summa långfristiga skulder		53 935 449	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	26 346 759	78 682 092
Leverantörsskulder		567 922	234 864
Skatteskulder		42 397	15 251
Övriga kortfristiga skulder		250 998	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 426 490	1 659 121
Summa kortfristiga skulder		28 634 566	80 591 328
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 790 599	132 398 332

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 923 290	2 298 547
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 261 853	714 084
	-661 437	3 012 631
Erhållen ränta	17 554	50 969
Erlagd ränta	-2 161 489	-2 609 225
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 805 373	454 374
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-105 972	4 281
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	559 376	354 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 351 968	812 766
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-87 005	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-87 005	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 300 000	1 150 000
Amortering av lån	-399 884	-978 908
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 900 116	171 092
ÅRETS KASSAFLÖDE	-538 857	983 858
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 001 006	3 017 148
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 462 148	4 001 006

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,12 %
Yttertak	2,30 %
Fasader	1,84 %
Balkonger	6,13 %
Fönster	6,13 %
Stamledningar VA	9,19 %
Stamledningar Värme	4,60 %
Styr & övervakning	4,60 %
Ventilation	9,19 %
El	9,19 %
Hissar	3,06 %
Markanläggningar	4,00 %
Installationer	20,00 %

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.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 822 029	5 768 837
Hysesintäkter bostäder	1 365 315	1 588 743
Hysesintäkter p-plats	249 263	243 331
Hyror reklamplats/antennplats	49 576	48 250
Dröjsmålsränta	0	62
Pantsättningsavgift	7 872	7 740
Överlåtelseavgift	6 122	15 880
Administrativ avgift	3 822	2 205
Andrahandsuthyrning	1 500	0
Vidarefakturerade kostnader	28 538	5 671
Öres- och kronutjämning	0	2
Summa	7 534 037	7 680 721

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Extra statligt stöd	0	200 000
Övriga erhållna bidrag	27 540	0
Övriga intäkter	49 804	0
Försäkringsersättning	468 271	0
Återbäring försäkringsbolag	0	1 206
Summa	545 615	201 206

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	22 135	34 190
Fastighetsskötsel utöver avtal	24 728	23 900
Fastighetsskötsel gård enl avtal	193 260	274 861
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	33 820	58 394
Larm och bevakning	5 070	0
Städning enligt avtal	137 820	134 967
Besiktningar	3 000	3 000
Hissbesiktning	8 556	8 284
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	225 000	83 125
Brandskydd	13 222	5 759
Myndighetstillsyn	37 625	0
Gårdkostnader	6 964	6 980
Sophantering	0	4 244
Snöröjning/sandning	74 067	93 441
Serviceavtal	15 459	289
Mattvätt/Hyrmattor	43 172	42 606
Förbrukningsmaterial	0	21 837
Summa	843 898	795 876

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslägenheter	1 574 891	5 181
Bostadsrättslägenheter	85 442	0
Tvättstuga	40 412	35 510
Trapphus/port/entr	0	5 438
Dörrar och lås/porttele	26 349	959
VVS	390 298	42 368
Ventilation	36 313	0
Elinstallationer	57 055	0
Hissar	12 573	11 844
Tak	4 875	1 500
Fönster	11 250	0
Balkonger/altaner	17 456	0
Mark/gård/utemiljö	15 000	0
Garage/parkering	5 625	0
Vattenskada	1 397 302	178 805
Summa	3 674 841	281 605

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	6 464	315
Installationer	29 716	0
Hyseslägenheter	616 020	13 673
Tvättstuga	0	2 270
VVS	153 968	69 922
Värmeanläggning	43 503	37 378
Mark/gård/utemiljö	0	5 000
Summa	849 671	128 558

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	247 607	244 166
Uppvärmning	1 126 558	1 331 797
Vatten	503 664	460 664
Sophämtning/renhållning	180 747	205 606
Grovsopor	15 743	214
Summa	2 074 319	2 242 447

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	99 194	8 611
Kabel-TV	203 202	206 382
Bredband	194 312	111 580
Fastighetsskatt	186 802	156 480
Summa	683 510	483 053

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	6 896	12 360
Juridiska åtgärder	33 313	80 986
Inkassokostnader	5 520	5 179
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	270 477
Förvaltningskostnader	3 231	0
Revisionsarvoden extern revisor	41 850	37 500
Föreningskostnader	13 242	7 126
Förvaltningsarvode enl avtal	168 285	161 455
Överlåtelsekostnad	6 174	16 048
Pantsättningskostnad	6 174	10 320
Administration	170 758	6 020
Konsultkostnader	8 119	30 349
Föreningsavgifter	2 880	0
Summa	466 442	637 821

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	114 600	229 200
Övriga arvoden	4 500	4 500
Arbetsgivaravgifter	29 310	66 237
Summa	148 410	299 937

Det beräknade styrelsearvodet beräknas numera utifrån de dagar som arvodet arbetas upp, dvs halva arvodet är upplupet eftersom halva tiden för nuvarande styrelse har gått per bokslutsdatumet. Styrelsensarvoden bestäms fortsatt av stämman.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 979 041	2 736 807
Dröjsmålsränta	1 643	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	67
Summa	1 980 684	2 736 874

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	133 731 611	133 731 611
Årets inköp	87 005	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	133 818 616	133 731 611
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 909 885	-7 407 601
Årets avskrivning	-2 050 053	-502 284
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 959 938	-7 909 885
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	123 858 678	125 821 726
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>35 591 344</i>	<i>35 591 344</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	104 785 000	101 000 000
Taxeringsvärde mark	45 000 000	53 000 000
Summa	149 785 000	154 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 298 926	4 298 926
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 298 926	4 298 926
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 121 123	-1 949 175
Årets avskrivning	-171 948	-171 948
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 293 071	-2 121 123
Utgående restvärde enligt plan	2 005 855	2 177 803

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	379 868	379 868
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	379 868	379 868
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-330 059	-290 207
Årets avskrivning	-39 852	-39 852
Utgående ackumulerad avskrivning	-369 911	-330 059
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 957	49 809

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	42 806	27 142
Fordringar tidigare hyresgäst	129 698	0
Transaktionskonto	3 444 015	821 267
Borgo räntekonto	17 141	3 178 747
Summa	3 633 660	4 027 155

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	23 748	15 808
Förutbet försäkr premier	99 776	89 605
Förutbet kabel-TV	51 437	50 782
Förutbet bredband	49 175	48 596
Förutbet förvaltning	11 694	0
Upplupna intäkter	0	-1 040
Summa	235 830	203 751

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2029-10-30	2,93 %	30 000 000	30 000 000
Stadshypotek AB	2026-12-01	2,28 %	23 946 875	23 946 875
Stadshypotek AB	2027-10-30	2,65 %	24 335 333	24 735 217
Handelsbanken	2026-09-30	2,68 %	2 000 000	2 000 000
Summa			80 282 208	80 682 092
Varav kortfristig del			26 346 759	78 682 092

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 78 282 788 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	102 928	38 641
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	8 690	7 699
Uppl kostn el	22 609	23 279
Uppl kostnad Värme	154 766	156 430
Uppl kostn räntor	177 606	358 411
Uppl kostn vatten	128 569	67 215
Uppl kostnad Sophämtning	22 195	34 727
Uppl kostnad arvoden	120 600	235 200
Beräknade uppl. sociala avgifter	53 603	89 610
Förutbet hyror/avgifter	634 924	647 909
Summa	1 426 490	1 659 121

Det beräknade styrelsearvodet beräknas numera utifrån de dagar som arvodet arbetas upp, dvs halva arvodet är upplupet eftersom halva tiden för nuvarande styrelse har gått per bokslutsdatumet. Styrelsensarvoden bestäms fortsatt av stämman.

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	90 000 000	90 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Kostnader för renovering av hyresrätt som sedan satts ut till försäljning 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Annie Maj-Lis Remöy
Styrelseledamot

Carl Peter Rikard Christiansen
Ordförande

Jenny Birgitta Nilsson
Styrelseledamot

Per Anders Stiegler
Styrelseledamot

Pierre Berglund
Styrelseledamot

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

Elena Entina
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 16:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2026 16:28

DOCUMENT ID:

BkpQX_iAZe

ENVELOPE ID:

Hyam7do0bl-BkpQX_iAZe

DOCUMENT NAME:

Brf Skuggviolen 1, 769606-8217 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

22 pages

SHA-512:

2a3a07dc573566f90972759b733743005db40119b95f43
21a8ca0ff4569fa7c0d993bbd5dd02d7da8512d459800b
0d4e20fb08f102812f6d5a1875dcea7d2373

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. Per Anders Stiegler anders.stiegler@skeppsbr onskatt.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 16:48 08.05.2026 16:48	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.5.162
2. Carl Peter Rikard Christia nsen cpr68chr@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 17:11 08.05.2026 17:10	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.225.186
3. Annie Maj-Lis Remøy annieremoy@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 20:58 08.05.2026 18:16	eID Low	Swedish BankID IP: 213.80.111.167
4. PIERRE BERGLUND berglund.pierre@gmail.co m	 Signed Authenticated	09.05.2026 06:34 09.05.2026 06:34	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.174.18
5. Jenny Birgitta Nilsson niljenny@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 14:47 08.05.2026 16:29	eID Low	Swedish BankID IP: 83.68.238.150
6. Elena Entina elena.entina@bakertillyst ockholm.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 16:43 11.05.2026 16:42	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.52.139

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skuggviolen 1

Org.nr 769606-8217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skuggviolen 1 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skuggviolen 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min digitala signatur

Elena Entina
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 16:41

SENT BY OWNER:

Stina Abrahamson · 07.05.2026 10:10

DOCUMENT ID:

rJd1tpY0-e

ENVELOPE ID:

BJU1YpKC-l-rJd1tpY0-e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Skuggviolen 1.pdf
4 pages

SHA-512:

55408f992cde4c5cd26cbd99cfeff2ba2ef190d34818994f
831b89e4b7de9ccec86f7128d5afca92676c921b80ce83
9139cb283d4404f5ef16304f9e0b39c284

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elena Entina	Signed	11.05.2026 16:41	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/12/25)
elena.entina@bakertillyst ockholm.se	Authenticated	11.05.2026 16:40	Low	IP: 135.225.52.139

* 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