

Årsredovisning för

BRF Violen

747000-0352

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Violen, 747000-0352 får härmed avge årsredovisning för 2025

Allmänt om verksamheten

BRF Violen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Trelleborg

Föreningen äger marken med äganderätt

Föreningen har idagsläget ingen aktuell underhållsplan.

Personal

Föreningen har inte haft någon anställd.

Förvaltning

Bokföring och ekonomi har handhåfts av Smygehamn Bostäder AB.

Medlemmar

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 23

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 1

Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut 22

1 bostadsrätt har överlåtits under året.

Taxering och försäkringsvärde

Fastigheten var vid årsskiftet taxerad till kronor 12 673 000 (12 718 000) och försäkrad till fullvärde.

Besiktning

Styrelsen har stadgeenligt besiktigat fastigheten och därvid inte funnit att någon anmärkning föreligger.

Styrelsen

Amanda Hallqvist

Karina Simonsson
Kristina Myllyniemi
Maria Trulsson

Revisor

Magnus Bergström

Flerårsöversikt

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	Belopp i kr 2021-12-31
Nettoomsättning	1 105 554	1 041 113	1 043 868	977 862	968 700
Resultat efter finansiella poster	-245 651	-139 465	-13 565	-71 990	37 876
Soliditet %	37,9	39,2	39,9	5,6	6,6
Årsavgift per kvadratmeter					
upplåten med bostadsrätt	1 041	980	982		
Skuldsättning per kvadratmeter	5 860	5 870	5 880		
Sparande per kvadratmeter	-41	57	159		
Räntekänslighet	5,6	6	6		
Energikostnad per kvadratmeter	325	297	263		
Skuldsättning per kvadratmeter					
upplåten med bostadsrätt	5 860	5 870	5 880		
Årsavgifternas andel i procent					
av totala rörelseintäkter	98%	98%	97%		

Definitioner: se not

Upplysning vid förlust

Under 2025 har föreningens fastighet åsamkats höga engångskostnader till följd av vatten- och fuktskador. Föreningen har trots dessa skador god likviditet.

Styrelsen bedömer trots dessa engångskostnader att föreningen kan finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Styrelsen förutser dock behovet av framtida årsavgiftshöjningar samt följer aktivt kostnadsutvecklingen som helhet.

Eget kapital

	Medlems insats	Uppskrivnings fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp årets ingång	21 600	3 889 000	38 154	307 371	-139 465	4 146 660
Fond yttre underhåll			38 154	-38 154		0
Balanseras i ny räkning				-139 465	139 465	0
Årets resultat					-245 651	-245 651
	21 600	3 889 000	76 308	129 752	-245 651	3 901 009

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	Belopp i kr
balanserat resultat	129 752
årets resultat	-245 651
Totalt	-115 899
disponeras för	
avsättning till yttre underhållsfond	38 019
balanseras i ny räkning	-153 918
Summa	-115 899

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning	2	1 105 554	1 041 113
Övriga rörelseintäkter		3 535	3 938
		<u>1 109 089</u>	<u>1 045 051</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-911 229	-728 796
Personalkostnader	4	-52 565	-52 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-202 520	-199 130
Rörelseresultat		<u>-57 225</u>	<u>64 557</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		162	211
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 588	-204 233
Resultat efter finansiella poster		<u>-245 651</u>	<u>-139 465</u>
Resultat före skatt		<u>-245 651</u>	<u>-139 465</u>
Årets resultat		<u>-245 651</u>	<u>-139 465</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	9 213 761	9 402 710
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	71 250	84 821
		<u>9 285 011</u>	<u>9 487 531</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 285 011</u>	<u>9 487 531</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-5 288	-5 569
Övriga fordringar		4 412	4 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 691	58 412
		<u>58 815</u>	<u>57 156</u>
<i>Kassa och bank</i>		871 901	956 475
Summa omsättningstillgångar		<u>930 716</u>	<u>1 013 631</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 215 727</u>	<u>10 501 162</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		3 910 600	3 910 600
Fond för yttre underhåll		76 308	38 154
		<u>3 986 908</u>	<u>3 948 754</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		129 752	307 371
Årets resultat		-245 651	-139 465
		<u>-115 899</u>	<u>167 906</u>
Summa eget kapital		<u>3 871 009</u>	<u>4 116 660</u>
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 676 573	2 461 845
		<u>5 676 573</u>	<u>2 461 845</u>
Kortfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		447 636	3 672 500
Leverantörsskulder		79 906	116 803
Skatteskulder		-5 293	-6 985
Övriga kortfristiga skulder		2 155	2 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		143 741	138 184
		<u>668 145</u>	<u>3 922 657</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 215 727</u>	<u>10 501 162</u>

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-57 225	64 558
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		202 521	199 130
		145 296	263 688
Erhållen ränta		162	211
Erlagd ränta		-188 589	-204 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-43 131	59 666
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 659	2 835
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-29 647	-22 588
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-74 437	39 913
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-95 000
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-10 136	-10 136
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 136	-105 136
Årets kassaflöde		-84 573	-65 223
Likvida medel vid årets början		956 475	1 021 699
Likvida medel vid årets slut		871 902	956 476

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och 2023:1, kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsprinciperna är, där annat inte anges, oförändrade med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

År

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 25-50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 40-50 år
- Säkerhetsdörrar 25 år
- Balkonger 50 år
- Dränering 25 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 088 154	1 023 713
Garage	17 400	17 400

I årsavgifter ingår årsavgift bostadsrätt, värme, vatten, renhållning o gemensam el samt bredband

Not 3 Fastighetskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Konsumtionsavgifter	173 288	170 621
Värme	244 790	218 178
Reparation	201 386	50 091
Försäkring	35 896	31 205
Övrigt	146 684	154 960
Kabeltv	78 152	74 400
Fastighetsavgift	31 032	29 340
	911 228	728 795

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd.

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Styrelse	39 998	40 000
Summa	39 998	40 000
Sociala kostnader	12 567	12 568
Totala löner, ersättningar och sociala avgifter	52 565	52 568

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	6 997 215	6 997 215
Vid årets slut	6 997 215	6 997 215
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-1 512 505	-1 323 554
-Årets avskrivning	-188 949	-188 951
Vid årets slut	-1 701 454	-1 512 505
Mark	29 000	29 000
Uppskrivning mark	3 889 000	3 889 000
Redovisat värde vid årets slut	9 213 761	9 402 710
Taxeringsvärde		
Byggnad	9 800 000	8 800 000
Mark	2 873 000	3 918 000
Totalt	12 673 000	12 718 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	95 000	
-Nyanskaffningar		95 000
Vid årets slut	95 000	95 000
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-10 179	
-Årets avskrivning	-13 571	-10 179
Vid årets slut	-23 750	-10 179
Redovisat värde vid årets slut	71 250	84 821

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller mellan ett till fem år efter balansdagen	6 124 209	3 672 500
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	0	2 451 709
	6 124 209	6 124 209
Räntesatser på lån per 251231		
Lån 416708 (437 500) bundet 260430 2,96%		
Lån 163676 (3 230 000) bundet 270901 3,02%		
Lån 328338 (2 456 709) bundet 280301 1,80%		
Snittpris per kvadratmeter på sålda lägenheter under året i kr	16 822	18 485
Fjärrvärme i kilowatt per kvadratmeter	163	163

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	6 288 000	6 288 000
Summa ställda säkerheter	6 288 000	6 288 000

Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Sparande

Anger hur stort överskott föreningen genererat ett visst år per kvadratmeter som kan användas för planerat underhåll mm

Räntekänslighet

Anger hur mycket årsavgifterna behöver höjas i procent om räntan ökar med 1% på föreningens räntebärande skulder

Underskrifter

Trelleborg

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026- 04-14

Amanda Hallqvist

2026- 04-14

Karina Simonsson

2026- 04-14

Maria Trulsson

2026-04-14

Kristina Myllyniemi

2026-04-14

Min revisionsberättelse har lämnats 2026- 04-14

Magnus Bergström
Lekmanna revisor

INGRID MARIA TRULSSON

7aa62691-6842-46fa-ba8b-0fe058e09c9b - 2026-04-16 22:06:45 UTC +03:00
BankID / Freja eID - f7035e2e-bd4c-4bf5-a04b-0b57464f9ab7 - SE

KRISTINA MYLLYNIEMI

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Violen
388ab1b8-aafd-4d64-a411-c33b890aef3e - 2026-04-17 16:22:40 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 59d9f259-88f0-438e-9915-0866d98bf9fe - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Amanda Anna Meri Hallqvist

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Violen
2262bfde-ae04-43c3-96f8-b8217f5158f2 - 2026-04-21 08:20:33 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 2302cf2e-914e-4746-8e86-972b41c5c11c - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

KARINA CECILIA SIMONSSON

4543465e-555c-43c2-a829-6b6df3ddc944 - 2026-04-21 08:30:46 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 0fd72180-8f94-40c6-bc20-824a92d97938 - SE

MAGNUS ANDERS WALDEMAR BERGSTRÖM

6638de53-535b-4f84-88a8-ab408aad58c6 - 2026-04-21 17:44:49 UTC +03:00
BankID / Freja eID - ec7e0dd5-6f4d-4e2a-9acc-68bf6be38352 - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till årsmötet i bostadsrättsföreningen Violen

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Violen för räkenskapsåret 2025

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalande

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Violen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalande

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Skanör

Magnus Bergström

/av föreningsstämman vald revisor/

This document contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

MAGNUS ANDERS WALDEMAR BERGSTRÖM

6464aba3-d16e-405b-9346-c2bb3c154e1c - 2026-04-21 18:59:03 UTC +03:00

BankID / Freja eID - d80e7a19-671b-4ee0-b3ea-b2378f26d555 - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende