



VÄNER
FÖRVALTNING



2025

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nattviolen 15
773200-0315



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nattviolen 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1299).

Föreningsfrågor

Föreningens fastighet Nattviolen 15, Karlstad består av ett flerbostadshus med totalt 19 bostadsrättslägenheter samt två hyresrätter. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning brf:

2 st 1 rum och kök

6 st 2 rum och kök

7 st 3 rum och kök

3st 4 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 1 362 kvm för bostadsrätterna och 156 kvm för hyresrätterna.

Till varje bostadsrätt hör två vinds/källar-förråd. Medlemmar och hyresgäster disponerar en tvättstuga, ett relaxrum med bastu och dusch samt ett gästrum med köksdel och tillhörande toalett. Föreningen förfogar även över fyra garageplatser och nio parkeringsplatser.

Fastighetens totala area (Atemp) är 1 978 m² och tomten som ägs av föreningen har en area på 2 674 m². Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland där även bostadsrättsförsäkring ingår för alla medlemmar. Föreningens fastighet är byggd 1955-1956. Värde år 1955.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar enligt föreningens underhållsplan. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen har en aktuell underhållsplan från 2023.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuella ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-03-18 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Conny Persson	Ordförande
Sofie Franke	Ledamot
Carina Honkanen	Ledamot
Andreas Angbrant	Ledamot
Johanna Trusch	Ledamot -Avgått under räkenskapsåret
Anna Hessel	Suppleant -Avgått under räkenskapsåret

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 19 400 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisor

Stefan Mott	LR Revision
Malin Svensson	Internrevisor

Valberedning

Helena Skoglund	Sammankallande
Lena Jerkeby	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos bolagsverket 2023.

Medlemsinformation

Fastighetsförvaltning

Föreningen har sedan 1 september 2020 avtal med FF Fastighetsservice för snöröjning, gräsklippning, lokalvård och ett nytt jouravtal. Övrig teknisk förvaltning ansvarar styrelsen för. Vid föreningens två städdagar har föreningens medlemmar medverkat i praktisk fastighetsskötsel inom och utomhus.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har totalt inga överlåtelse skett. Samtliga hyresrätter är uthyrda. Föreningen har vid årets slut 22 medlemmar.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Egen återvinningsstation, sopsorteringen byggdes ut och utökades med plast, papp, tidningar, glas och metall.

Tidigare år har större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Egen återvinningsstation
2023	Nytt tak, solceller samt renovering av hyreslägenhet. Framtagning av ny underhållsplan
2022	Uppsättning av nödskyltar
2022	Målning av trapphus
2021	Nytt portkodssystem utan nycklar
2021	Rökgasfläktar
2021	Hobbyrum i källaren
2020	Nya termostater i alla lägenheter
2019	Ny bergvärmepump
2018-2020	Mekanisk frånluftsventilation och nya Allians köksfläktar
2017	Installation av uppkopplade innegivare i alla lägenheter, uppkoppling av fjärrvärme
2015	Nytt gästrum med köksdel
2015	Förbättrad belysning utomhus och i källaren
2014	Renovering av Relax
2013	Ny plåt på takkupor, skorstenar och ventilationstrummor
2009	Relining av stammar och nya badrum
2007	Installation av kommunal fjärrvärme som samkörs med bergvärme
2004	Nya balkonger (förutom två som installerades 2012)

Fastighetens ekonomi

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter höjdes med 5% under mars 2025. Genomsnittlig årsavgift är ca. 679 kr per m². Från och med 1/1 -2026 höjdes årsavgifterna med 9,1%.

Fastighets avgift

Fastigheten har värde år 1955. Fastighetsavgift skall utgå 2025 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1724 kr per lägenhet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 183	1 124	979	892
Resultat efter finansiella poster	4	-91	-2 393	-165
Balansomslutning	3 821	3 886	4 298	3 955
Soliditet (%)	-59,7	-58,8	-51,0	5,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	679	641	563	500
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 821	3 887	3 953	2 355
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 258	4 332	4 405	2 625
Sparande per kvm (kr/kvm)	178	63	-15	117
Räntekänslighet (%)	6,3	6,8	7,8	5,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	266	253	228	212
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	71,4	70,2	74,0	75,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång enligt stadgarna	48 125	124	-2 241 196	-91 163	-2 284 110
Disposition av föregående års resultat:		371 000	-371 000		0
Årets resultat			-91 163	91 163	0
Belopp vid årets utgång	48 125	371 124	-2 703 359	4 397	-2 279 713

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 703 359
årets vinst	4 397
	-2 698 962

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	370 000
	-3 068 962
	-2 698 962

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 182 708	1 123 699
Övriga rörelseintäkter		75 499	84 114
Summa rörelseintäkter		1 258 207	1 207 813
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-790 021	-742 469
Övriga externa kostnader	4	-92 573	-96 755
Personalkostnader	5	-24 074	-23 574
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-158 485	-158 485
Summa rörelsekostnader		-1 065 153	-1 021 283
Rörelseresultat		193 054	186 530
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		140	103
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 797	-277 796
Summa finansiella poster		-188 657	-277 693
Resultat efter finansiella poster		4 397	-91 163
Årets resultat		4 397	-91 163

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	2 711 354	2 839 603
Byggnadsinventarier	7	480 028	510 264
Summa materiella anläggningstillgångar		3 191 382	3 349 867
Summa anläggningstillgångar		3 191 382	3 349 867
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 997	7 594
Övriga fordringar		23 261	15 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	36 592	35 680
Summa kortfristiga fordringar		65 850	58 917
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		564 221	477 283
Summa kassa och bank		564 221	477 283
Summa omsättningstillgångar		630 071	536 200
SUMMA TILLGÅNGAR		3 821 453	3 886 067

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 125	48 125
Fond för yttre underhåll		371 124	124
Summa bundet eget kapital		419 249	48 249
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 703 359	-2 241 196
Årets resultat		4 397	-91 163
Summa fritt eget kapital		-2 698 962	-2 332 359
Summa eget kapital		-2 279 713	-2 284 110
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	2 850 000	0
Summa långfristiga skulder		2 850 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 950 000	5 900 000
Leverantörsskulder		54 777	100 735
Skatteskulder		0	796
Övriga skulder		0	319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	246 389	168 327
Summa kortfristiga skulder		3 251 166	6 170 177
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 821 453	3 886 067

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		4 397	-91 163
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		158 485	158 485
Övrigt		370	-9 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		163 252	58 292
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 597	-7 594
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 697	4 214
Förändring av leverantörsskulder		-45 958	-18 560
Förändring av kortfristiga skulder		77 743	-202 065
Kassaflöde från den löpande verksamheten		186 937	-165 713
Finansieringsverksamheten			
Amortering/upptagna lån		-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	-100 000
Årets kassaflöde		86 937	-265 713
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		477 283	823 388
Likvida medel vid årets slut		564 220	557 675

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan 100 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter enligt punkt 6 under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	888 437	836 556
Hyror bostäder	201 252	199 432
Bilplats/garage	43 200	36 062
Balkonger	13 785	15 609
Kabel-TV och bredband	36 034	36 040
	1 182 708	1 123 699

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten. Abonnemang för tv och bredband tillkommer separat på månadsavgiftern.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	50 147	56 808
Lokalvård	33 403	32 388
Reparation och underhåll	108 032	28 234
El	141 018	130 440
Fjärrvärme	88 466	101 645
Vatten & Avlopp	174 154	151 831
Renhållning	28 234	22 873
Snöröjning	13 325	24 377
Fastighetsförsäkring	31 430	30 493
TV, Bredband	68 966	68 940
Trädgårdskostnader	1 178	27 647
Fastighetsskatt	29 064	27 389
Div övriga kostnader	5 385	20 934
Filter, ventilation	17 218	18 471
	790 020	742 470

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Telefoni	3 611	3 134
Revisionsarvode (extern)	13 250	12 450
Förvaltningskostnader avt	49 940	48 908
Konsultkostnader	0	3 450
Övrig administration	25 772	28 814
	92 573	96 756

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Arvoden	19 400	18 400
Sociala kostnader	4 674	4 674
Revision(intern)	0	500
Totalt	24 074	23 574

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 765 627	6 765 627
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 765 627	6 765 627
Ingående avskrivningar	-3 926 024	-3 797 775
Årets avskrivningar	-128 249	-128 249
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 054 273	-3 926 024
Utgående redovisat värde	2 711 354	2 839 603

Not 7 Byggnadsinventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	566 716	486 324
Inköp		80 392
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	566 716	566 716
Ingående avskrivningar	-56 452	-26 216
Årets avskrivningar	-30 236	-30 236
Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 688	-56 452
Utgående redovisat värde	480 028	510 264

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 283	5 014
Ekonomisk förvaltning	14 010	13 610
Tele 2	17 299	17 056
	36 592	35 680

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank	2,83	2026-02-28	2 900 000	2 950 000
Swedbank	3,17	2028-10-25	2 900 000	2 950 000
			5 800 000	5 900 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-2 950 000	-5 900 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			2 850 000	0

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 100 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 5,3 mkr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda avgifter	96 377	78 652
El	20 863	22 209
Fjärrvärme	10 467	11 174
Renhållning	2 607	1 885
Revision	10 000	10 000
Uppl ränta	15 949	18 788
Arbetsgivaravgifter löner december	0	4 674
Övrigt	3 021	2 924
VA-kostnader juli-december 2025	87 000	0
Påminnelseavgifter	105	120
Styrelsearvode	0	17 900
	246 389	168 326

Årsredovisningen beslutades den 27 februari 2026

Karlstad

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Conny Persson
Ordförande

Sofie Franke
Ledamot

Carina Honkanen
Ledamot

Andreas Angbrant
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Stefan Mott
Godkänd revisor

Malin Svensson
Internrevisor

Följande handlingar har undertecknats den 3 mars 2026



Årsredovisning 2025.pdf

(1475057 byte)
SHA-512: 141fb828b614edc3184fb97485bf333cfa03
2b5bd39b098a27baeea2235d3de53b363ebcd40f735cbb
1556eba0fe9a131113b49899a658ce425e832d6c2ffe7

Underskrifter

2026-03-02 10:08:04 (CET)



Andreas Angbrant

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-02 09:54:37 (CET)



Carina Honkanen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-02 12:07:41 (CET)



Conny Persson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-02 10:36:41 (CET)



Sofie Tora Inkeri Franke

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-02 12:14:55 (CET)



Malin Katarina Kim Svensson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-03 10:03:22 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

da61dcbac368c380b2c123e4ab13a16c2a0868b3fd90ce9e2b3416a647c6795ff8d1821ac4edbb88fdaaf16cbe516f201a7d353b916ccb2859cdfef6684af55



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.