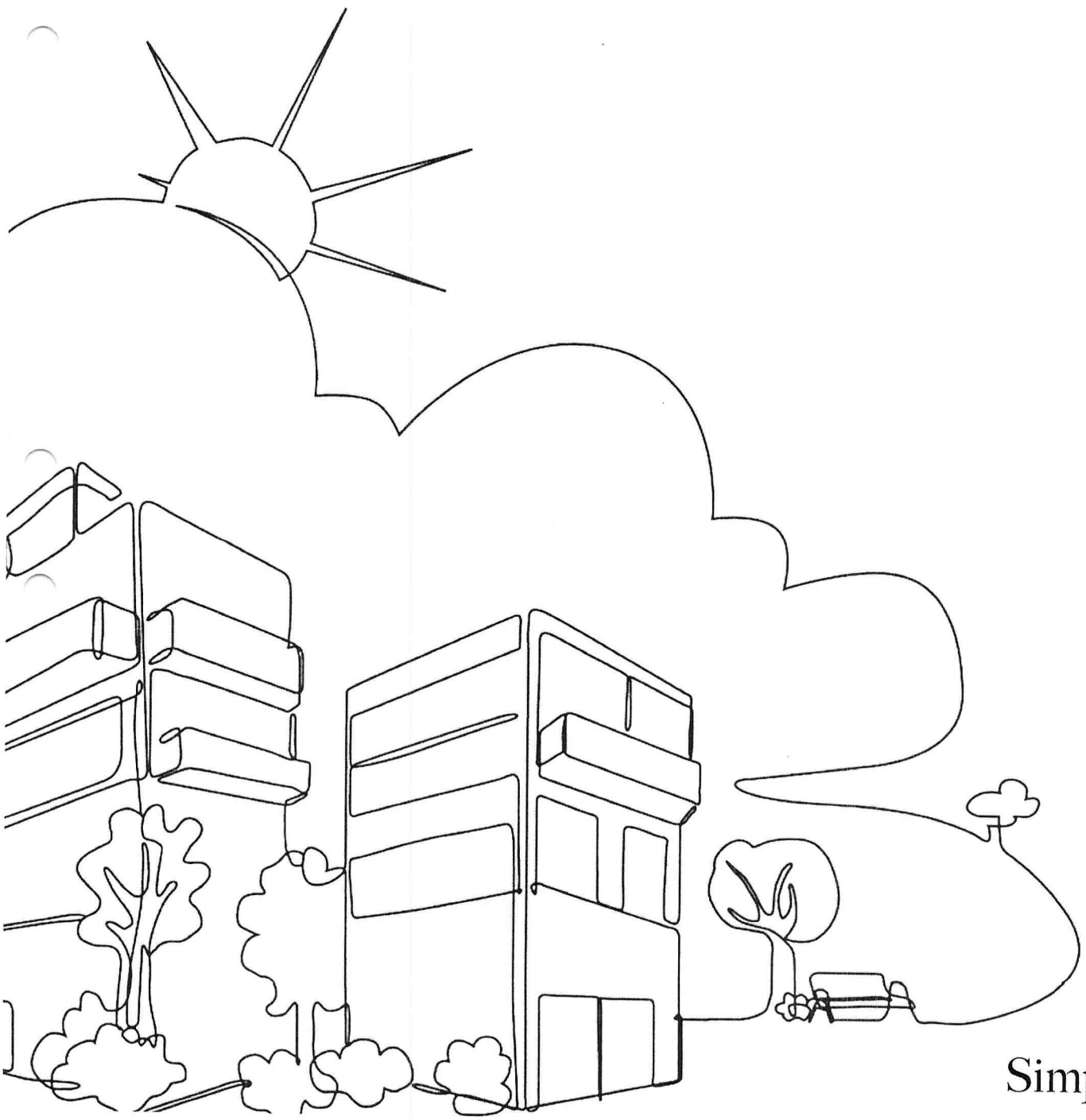
Årsredovisning 2025
Brf Violen

714400-1885



Simpleko

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. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 15**

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-04-30. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-12-19 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 fastigheten Hallsta 4:95. Fastigheten bebyggdes 1960-61 av Anders Diös AB och är belägen i Norrtälje Kommun Föreningen har 5 bostadshus med 90 bostadsrätter om totalt 5 608 kvm. Dessutom finns 23 garage.

Lägenhetsfördelning:
6 st. 1 rum och kök
24 st. 2 rum och kök
60 st. 3 rum och kök

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

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

Styrelsens sammansättning

Bo Andersson	Ordförande
Anette Törbacka	Styrelseledamot
Carina Oskarsson	Styrelseledamot
Caroline Rådberg	Styrelseledamot
Tommy Mikael Söderqvist	Styrelseledamot

Valberedning

Björn Holmqvist
Nils Elvaeus

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen med två i förening

Revisorer

Karin Hammarberg	Auktoriserad revisor	Hammarberg & Lindqvist Revision AB
Alexandra Lindqvist	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2006-2024
- Relining avloppsledningar 2006-2012, Omläggning tak fem hus 2017-2024, Säkerhetsdörrar 2010, Isolering vindar 2019

Planerade underhåll

2025-2035
- Fasadrenovering, byte kall/varmvattenledningar källare och stigare, byte VVC central.

Avtal med leverantörer

Byte tak	Telandersson Bygg&Måleri AB
Underhåll VVS	Hallstaviks VVS Stefan Larsson AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 3% från 2025-01-01

Förändringar i avtal

Snittpriset på el var 1,85 kr/kWh, Vattenpriset var nästan oförändrat och kostade 128,46 kr/m3

Energi priset (värme/varmvatten) ökade med 9%

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 103 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 104 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 100 634	3 944 719	3 635 399	3 534 487
Resultat efter fin. poster	-185 569	-1 674 981	438 006	-1 339 562
Soliditet (%)	77	78	84	70
Yttre fond	1 836 695	3 816 519	3 516 519	5 033 519
Taxeringsvärde	38 252 000	38 400 000	38 400 000	38 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	689	659	602	579
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,2	93,7	92,9	91,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	109	112	84	90
Elkostnad / kvm totalyta, kr	55	50	47	46
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	135	133	110	106
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	133	129	100	92
Energikostnad / kvm totalyta, kr	323	312	257	244
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

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 el (totalt 252 146 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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. Enligt tax 2025 så är ytan avseende lokaler ändrad från 420 kvm (2022) till 445 kvm. Totalytan är nu beräknad på 6 053 kvm för 2025 och för åren 2022-2024 på 6 028 kvm.

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

Upplysning vid förlust

Förlusten beror på högre underhållskostnad, högre vatten och värmekostnad.
Styrelsen beslutade därför att höja avgiften med 8% från 20260101 för att få en bättre buffert för framförallt underhållskostnaderna.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	324 000	-	-	324 000
Fond, yttre underhåll	3 816 519	-	-1 979 824	1 836 695
Balanserat resultat	466 341	-1 674 981	1 979 824	771 184
Årets resultat	-1 674 981	1 674 981	-185 569	-185 569
Eget kapital	**2 931 879**	**0**	**-185 569**	**2 746 310**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	771 184
Årets resultat	-185 569
Totalt	**585 615**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-775 414
Balanseras i ny räkning	1 061 029
	585 615

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	4 100 634	3 944 719
Övriga rörelseintäkter	3	0	334
Summa rörelseintäkter		**4 100 634**	**3 945 053**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 411 691	-4 862 165
Övriga externa kostnader	9	-269 239	-242 095
Personalkostnader	10	-568 908	-540 004
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-71 376	-71 376
Summa rörelsekostnader		**-4 321 214**	**-5 715 640**
RÖRELSERESULTAT		**-220 580**	**-1 770 587**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 014	95 619
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3	-13
Summa finansiella poster		**35 011**	**95 606**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-185 569**	**-1 674 981**
ÅRETS RESULTAT		**-185 569**	**-1 674 981**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	470 000	470 000
Maskiner och inventarier	12	268 404	339 780
Summa materiella anläggningstillgångar		**738 404**	**809 780**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**738 404**	**809 780**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 854	7 554
Övriga fordringar	13	435 282	3 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	223 634	184 691
Summa kortfristiga fordringar		**668 770**	**195 389**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		**1 000 000**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 150 671	2 752 566
Summa kassa och bank		**1 150 671**	**2 752 566**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 819 440**	**2 947 955**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 557 844**	**3 757 735**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		324 000	324 000
Fond för yttre underhåll		1 836 695	3 816 519
Summa bundet eget kapital		**2 160 695**	**4 140 519**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		771 184	466 341
Årets resultat		-185 569	-1 674 981
Summa fritt eget kapital		**585 615**	**-1 208 640**
SUMMA EGET KAPITAL		**2 746 310**	**2 931 879**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		175 910	161 045
Skatteskulder		8 272	11 221
Övriga kortfristiga skulder		100 657	130 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	526 694	523 196
Summa kortfristiga skulder		**811 533**	**825 856**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 557 844**	**3 757 735**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-220 580**	**-1 770 587**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	71 376	71 376
	-149 204	**-1 699 211**
Erhållen ränta	31 927	95 935
Erlagd ränta	-3	-13
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-117 280**	**-1 603 289**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-470 293	66 625
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-14 323	-28 923
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-601 896**	**-1 565 586**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-2 000 000
Avyttring av finansiella tillgångar	0	2 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-601 896**	**-1 565 586**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 752 566**	**4 318 152**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 150 671**	**2 752 566**

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Violen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, 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:

Traktor	15 år
Installation IMD	10 år
Laddplatser	10 år

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

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 609 864	3 504 528
Hyresintäkter garage	98 700	98 700
Hyresintäkter, p-platser	110 480	111 400
Övriga intäkter	10 096	20 260
El	253 560	189 198
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	17 934	20 633
Summa	**4 100 634**	**3 944 719**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Erhållna statliga bidrag	0	334
Summa	**0**	**334**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	43 321	40 159
Yttre skötsel	7 927	6 137
Summa	**51 248**	**46 296**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	44 342	98 817
Summa	**44 342**	**98 817**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	775 414	2 279 824
Summa	**775 414**	**2 279 824**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	333 239	302 586
Uppvärmning	814 579	800 355
Vatten	805 380	778 231
Sophämtning	127 646	123 874
Summa	**2 080 844**	**2 005 046**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	133 113	114 106
Övrigt	3 042	0
Kabel-TV	202 968	197 276
Fastighetsskatt	120 720	120 800
Summa	**459 843**	**432 182**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	60 287	39 340
Reparation och service maskiner	18 251	0
Förbrukningsmaterial	54 091	66 270
Revisionsarvoden	9 338	10 362
Ekonomisk förvaltning	99 612	96 032
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	19 404	20 633
Övriga externa tjänster	8 256	9 458
Summa	**269 239**	**242 095**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	101 249	87 994
Löner, arbetare	32 135	30 444
Löner fastighetsskötare	155 042	151 923
Löner lokalvårdare	69 282	67 677
Semesterersättning kollektivanställda	7 946	7 294
Förändring av semesterlöneskuld	-664	-356
Övriga personalkostnader	3 022	2 326
Sociala avgifter	101 474	96 521
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	-209	-112
Moms uttagsbeskattning	88 238	85 620
AMF enl avtal	11 393	10 674
Summa	**568 908**	**540 004**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 923 400	7 923 400
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**7 923 400**	**7 923 400**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 453 400	-7 453 400
Utgående ackumulerad avskrivning	**-7 453 400**	**-7 453 400**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**470 000**	**470 000**
I utgående restvärde ingår mark med	*470 000*	*470 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 334 000	30 333 000
Taxeringsvärde mark	8 918 000	8 067 000
Summa	**38 252 000**	**38 400 000**

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	896 193	896 193
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**896 193**	**896 193**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-556 413	-485 037
Årets avskrivning	-71 376	-71 376
Utgående ackumulerad avskrivning	**-627 789**	**-556 413**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**268 404**	**339 780**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	801	3 144
Klientmedelskonto	434 481	0
Summa	**435 282**	**3 144**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 315	9 788
Försäkringspremier	138 251	133 113
Kabel-TV	16 887	16 887
Förvaltning	26 093	24 903
Inkomsträntor	3 088	0
Summa	**223 634**	**184 691**

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfr.placeringar	1 000 000	0
Summa	**1 000 000**	**0**

Fastränteplacering hos Roslagens Sparbank med en avtalad ränta om 1,95% t.o.m 20260506.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 047	18 775
El	34 917	38 510
Uppvärmning	87 336	93 700
Uppl kostn semesterlöner	31 163	31 828
Uppl kostn soc avg semesterlöner	9 792	10 000
Ber uppl särskild löneskatt pensionskostn	2 547	2 326
Förutbetalda avgifter/hyror	342 892	319 057
Beräknat revisionsarvode	9 000	9 000
Summa	**526 694**	**523 196**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter styrelsens beslut höjs avgiften med 8% från och med 1 Januari 2026

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-23.

Hallstavik, 2026-03-16
Ort och datum

Bo Andersson
Ordförande

Anette Törbacka
Styrelseledamot

Carina Oskarsson
Styrelseledamot

Caroline Rådberg
Styrelseledamot

Tommy Mikael Söderqvist
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-31

Hammarberg & Lindqvist Revision AB
Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Violen
Org.nr 714400-1885

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Violen 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 2025-12-31 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 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 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 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 Violen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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.

Norrtälje 2026-03-31

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor