

Årsredovisning 2025

Brf Strandviolen

769640-5617



Välkommen till årsredovisningen för Brf Strandviolen

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 18

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.

Föreningens ändamål innefattar även möjlighet till gemensam bilpool. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-11-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-04-05 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-05 hos Bolagsverket.

Föreningens skattemässiga status

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

Byggnaden är färdigställd och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2024.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler/garage utgår från och med värdeåret.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten, el och uthyrning av lokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gulmåran 1	2024	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen har 72 bostadsrätter om totalt 6 328 kvm och 4 lokaler om 411 kvm.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd. I fastigheten finns det även extra lägenhetsförråd som medlemmarna kan hyra.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet deltar i gemensamhetsanläggning avseende garage och gård m.m, gemensamt med Gulmåran 2 (Brf Ängsviolen). Gemensamhetsanläggningen avser parkeringsgarage med därtill hörande tekniska installationer, cykelrum, styrelserum, innergård, portik, planteringar, lekutrustning, belysning, ledningar och installationer för hantering av dag- och dräneringsvatten samt andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Väsentliga servitut

Fastigheten belastas av servitut avseende distributionsledningar för fjärrvärme med därtill hörande anordningar till förmån för Norrenergi ABs fastighet Solna Krukmakaren 3. Köparen förbinder sig att utan ersättning upplåta Fastigheten för utrymningservitut. Fastigheten kommer vise versa att tillförsäkras rätten till utrymningservitut på grannfastigheten Gulmåran 2.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Lokaltyp	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Kontor	48	2027-09-30
Fysioterapeut/Naprapat	110	2027-12-31
Friskvårdsverksamhet/Hälsocoachning	47	2027-12-31
Restaurang	206	2029-01-29

Styrelsens sammansättning

Fredrik Krantz	Ordförande
Christian Neemé	Styrelseledamot
Mahgol Sharili	Styrelseledamot
Nils Conny Lundin	Styrelseledamot
Thomas Carlsson	Styrelseledamot
Behnaz Mazogi	Suppleant
Josef Touma	Suppleant
Martin Edward De Ron	Suppleant

Valberedning

Anastasios Fylaktos
Mattias Gulding

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Susanne Johansson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024-03-14 och sträcker sig fram till 2074. Den årliga avsättningen till underhållsfond enligt underhållsplanen uppgår till 189 840 kr.

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Prezero Recycling AB
Avläsning ind. förbrukning varmvatten och el	Brunata AB
Ekonomisk- och teknisk förvaltning	JM@Home AB
El-nät	Vattenfall AB
Entrémattor	Stockholm Entrémattor
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Försäkring	Trygg-hansa Försäkring Filial
Hissar	Kone
Kollektivt Bredband och TV	Telia Sverige AB
Läcksökning	Svensk Ventilationservice AB
Passageanläggning	Pob:s Elektriska AB
Städning	Keab Gruppen AB
Väderprognosstyrning	Kiona AB
Vatten och avlopp	Solna Vatten AB
Vinterunderhåll GA	Nitext AB

Övrig verksamhetsinformation

Under året har styrelsen haft regelbundna sammanträden och arbetat strukturerat med tydlig ansvarsfördelning mellan styrelseledamöter och suppleanter. Arbetet har haft ett särskilt fokus på att etablera långsiktiga rutiner för drift, förvaltning och kommunikation i en nybildad förening.

Föreningen har under räkenskapsåret fortsatt arbetet med övertagande och förvaltning av gemensamhetsanläggningar tillsammans med Brf Ångsviolen. Detta har omfattat bland annat garage, innergård, cykelrum samt gemensamma tekniska utrymmen. Avtal för teknisk förvaltning och drift har tecknats, och rutiner för vidarefakturerering mellan föreningarna har etablerats.

För att förbättra kommunikationen med medlemmarna har styrelsen beslutat att införa Boappa som huvudsaklig informationskanal. Majoriteten av medlemmarna har anslutit sig till plattformen, och arbetet med att successivt flytta information från tidigare hemsida har påbörjats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret förföll ett av föreningens lån och bands om till nya villkor. Lånebeloppet uppgick vid omsättningstillfället till 25 935 250 kronor och bands med en fast ränta om 2,87 % under en villkorsperiod om fyra år.

I samband med villkorsändringen sjönk räntan från 3,03 % till 2,87 %. Amortering sker med 313 250 kronor per kvartal. Nästa villkorsändringsdag är 2029-10-30.

Förändringar i avtal

Under året har föreningen ingått nya eller uppdaterade avtal avseende teknisk förvaltning och drift av gemensamhetsanläggningar tillsammans med Brf Ängsviolen.

Avtal har även tecknats eller förberetts gällande parkeringsövervakning, brandskydd (systematiskt brandskyddsarbete), samt kommunikationsplattform genom införandet av Boappa som huvudsaklig informationskanal för föreningen.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under året arbetat med frågor rörande balkonginglasning i dialog med extern leverantör och kommunen.

Bygglovsprocessen har delats upp i etapper utifrån gällande detaljplan, och ett begränsat antal medlemmar har tecknat avtal inom den första etappen.

Under året har styrelsen därutöver hanterat ett antal löpande förvaltnings- och driftfrågor, bland annat avseende garage och parkeringsplatser, laddinfrastruktur, brandskydd, soprum, byte av luftfilter, hissdrift samt inomhusklimat i enskilda lägenheter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 41 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 111 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 115 165	-	-	-
Resultat efter fin. poster	-1 805 967	238 138	-	-
Soliditet (%)	77	78	1	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	820	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,5	-	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 790	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	15 766	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	242	-	-	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	82	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	64	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	19	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	165	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,93	-	-	-
Räntekänslighet (%)	20,47	-	-	-

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 och vatten (totalt 401 176 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 (för småhus ingår även biyta).

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

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	231 340 500	-	18 326 000	249 666 500
Upplåtelseavgifter	148 702 000	-	-	148 702 000
Yttre fond	0	-	50 404	50 404
Balanserat resultat	0	238 138	-50 404	187 734
Årets resultat	238 138	-238 138	-1 805 967	-1 805 967
Eget kapital	380 280 638	0	16 520 033	396 800 671

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	187 734
Årets resultat	-1 805 967
Totalt	-1 618 233

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	189 840
Balanseras i ny räkning	-1 808 073
	-1 618 233

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	7 115 165	0
Rörelseintäkter	3	43 344	238 138
Summa rörelseintäkter		7 158 509	238 138
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 126 351	0
Övriga externa kostnader	8	-153 877	0
Personalkostnader	9	-115 800	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 422 187	0
Summa rörelsekostnader		-5 818 215	0
RÖRELSERESULTAT		1 340 294	238 138
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 335	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 155 596	0
Summa finansiella poster		-3 146 261	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 805 967	238 138
ÅRETS RESULTAT		-1 805 967	238 138

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	513 882 813	107 860 000
Pågående projekt	12	0	409 445 000
Summa materiella anläggningstillgångar		513 882 813	517 305 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		513 882 813	517 305 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		93 939	50 273
Övriga fordringar	13	2 695 634	1 317 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	173 077	166 930
Summa kortfristiga fordringar		2 962 650	1 534 842
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 053 154	1 012 881
Summa kassa och bank		1 053 154	1 012 881
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 015 804	2 547 723
SUMMA TILLGÅNGAR		517 898 617	519 852 723

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		398 418 904	380 042 500
Summa bundet eget kapital		398 418 904	380 042 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		187 734	0
Årets resultat		-1 805 967	238 138
Summa fritt eget kapital		-1 618 233	238 138
SUMMA EGET KAPITAL		396 800 671	380 280 638
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	78 119 000	134 375 000
Övriga långfristiga skulder		195 700	0
Summa långfristiga skulder		78 314 700	134 375 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	28 128 000	-26 875 000
Leverantörsskulder		2 217 888	139 767
Skatteskulder		639 220	320 260
Övriga kortfristiga skulder		10 937 848	31 136 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	860 290	475 407
Summa kortfristiga skulder		42 783 246	5 197 085
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		517 898 617	519 852 723

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 340 294	238 138
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 422 187	0
	4 762 481	238 138
Erhållen ränta	9 335	0
Erlagd ränta	-3 155 596	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 616 220	238 138
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 427 808	2 853 913
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-17 416 838	31 972 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-17 228 426	35 064 136
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-208 825 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-208 825 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	18 326 000	375 975 500
Upptagna lån	0	265 167 127
Amortering av lån	-1 253 000	-467 781 956
Depositioner	195 700	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	17 268 700	173 360 671
ÅRETS KASSAFLÖDE	40 274	-400 193
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 012 881	1 413 074
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 053 154	1 012 881

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Strandviolen 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. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Byggnad	120 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.

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	4 934 523	928 677
Hysesintäkter lokaler	801 396	71 712
Hysesintäkter garage	675 647	115 723
Hysesintäkter förråd	19 815	8 420
Deb. fastighetsskatt	14 184	0
Deb. fastighetsskatt, moms	14 123	9 415
Intäkter internet	199 676	39 777
Varmvatten, moms	110 991	8 721
El, moms	294 553	22 819
IMD Laddstolpar	29 227	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	2 044	0
Dröjsmålsränta	628	53
Andrahandsuthyrning	18 358	0
Avgiftsfri årsavgift JM	0	-19 080
Avgiftsfri Triple play JM	0	-690
Ombokning intäkter	0	-1 185 547
Summa	7 115 165	0

NOT 3, RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerering Gemensamhetsanläggning	41 480	0
Entreprenör enligt avtal	0	238 138
Öres- och kronutjämning	4	0
Övriga rörelseintäkter	1 860	0
Summa	43 344	238 138

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	63 435	0
Fastighetsskötsel	202 196	0
Besiktning och service	93 071	0
Snöskottning	4 783	0
Summa	363 485	0

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2025	2024
Löpande rep och underhåll ventilation	40 937	0
Löpande rep och underhåll hissar	14 723	0
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	10 788	0
Summa	66 448	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	552 583	0
Uppvärmning	430 606	0
Vatten	129 000	0
Sophämtning	164 589	0
Summa	1 276 778	0

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	29 384	0
Kabel-TV	7 077	0
Bredband	158 141	0
Gemensamhetsanläggning	71 677	0
Beräknad fastighetsskatt	153 360	0
Summa	419 640	0

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 512	0
Övriga förvaltningskostnader	19 703	0
Revisionsarvoden	38 314	0
Ekonomisk förvaltning	93 348	0
Summa	153 877	0

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	0
Sociala avgifter	27 600	0
Summa	115 800	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 146 258	0
Övriga räntekostnader	9 338	0
Summa	3 155 596	0

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	107 860 000	107 860 000
Årets inköp	409 445 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	517 305 000	107 860 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-3 422 187	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 422 187	0
Utgående restvärde enligt plan	513 882 813	107 860 000
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	22 864 185	26 894 600
Taxeringsvärde byggnad	215 400 000	0
Taxeringsvärde mark	55 936 000	0
Taxeringsvärde totalt	271 336 000	

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	409 445 000	200 620 000
Årets investeringar	0	208 825 000
Enligt tilläggsavtal	-2 913 000	0
Omfört till Byggnad	- 406 532 000	0
Summa pågående arbeten	0	409 445 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Fordran Entreprenör	0	774 446
Skattekonto	489 129	543 193
Skattefordringar	2 135 763	0
Övriga fordringar	70 742	0
Summa	2 695 634	1 317 639

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119 428	166 930
Försäkringspremier	14 691	0
Kabel-TV	7 318	0
Bredband	31 640	0
Summa	173 077	166 930

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Handelsbanken	2029-10-30	2,87 %	25 622 000	
Handelsbanken	2026-10-30	2,85 %	26 875 000	
Handelsbanken	2027-10-30	2,88 %	26 875 000	
Handelsbanken	2028-10-30	2,96 %	26 875 000	
Summa			106 247 000	0
Varav kortfristig del			28 128 000	-26 875 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 99 982 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	122 580	63 522
Städning	9 018	0
El	64 152	0
Uppvärmning	62 445	0
Uppl kostn räntor	16 872	0
Uppl kostn renhållningsavg	18 289	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	17 900	0
Förutbetalda avgifter/hyror	549 034	411 885
Summa	860 290	475 407

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	107 500 000	Inga

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Inga väsentliga händelser av ekonomisk karaktär att nämna.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-10.

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

Solna

Fredrik Krantz
Ordförande

Christian Neemé
Styrelseledamot

Mahgol Sharili
Styrelseledamot

Nils Conny Lundin
Styrelseledamot

Thomas Carlsson
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Susanne Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 10:10

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 13.04.2026 13:28

DOCUMENT ID:

SyZ8mL92be

ENVELOPE ID:

BJIU7L92-l-SyZ8mL92be

DOCUMENT NAME:

Strandviolen ÅR2025.pdf

20 pages

SHA-512:

0d24cc262a160b5da3b1427d26fc7e4c549434bb0337d
c75ceab2c44703170c20ed1846b749e8ccaa6badec092
847147b1ecbcd5806a9922c477f4a2135b9e65

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. FREDRIK KRANTZ fredrik@krantz.it	 Signed Authenticated	16.04.2026 09:26 13.04.2026 13:55	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.209.226
2. CHRISTIAN NEEMÉ christian.neeme@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 10:45 16.04.2026 10:45	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.83.167
3. MAHGOL SHARILI mahgol.sharili@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 13:24 20.04.2026 10:45	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.88.194
4. NILS CONNY LUNDIN c_lundin@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 13:38 20.04.2026 13:38	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.200
5. THOMAS CARLSSON thomasc@thomasc.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 13:41 20.04.2026 13:39	eID Low	Swedish BankID IP: 81.237.227.117
6. SUSANNE JOHANSSON susanne.johansson@seey.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 10:10 21.04.2026 06:58	eID Low	Swedish BankID IP: 193.150.254.58

* 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 Bostadsrättsföreningen Strandviolen, org.nr 769640-5617.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strandviolen för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Strandviolen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Susanne Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 10:11

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 16.04.2026 15:22

DOCUMENT ID:

Hk_qfvAnbg

ENVELOPE ID:

S1v5zP0nWI-Hk_qfvAnbg

DOCUMENT NAME:

25 RB Strandviolen (2).pdf

2 pages

SHA-512:

309498d7d2c5abb4ffae1aaba1b56aad4beeb57236373f
9335998f25be24e3c9b0576bc00016f83e405621d4981b
095794f8b3ed476d523057374d4b033d8130

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANNE JOHANSSON	Signed	21.04.2026 10:11	eID	Swedish BankID
susanne.johansson@se.e y.com	Authenticated	21.04.2026 10:05	Low	IP: 193.150.254.58

* 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