Årsredovisning 2025

Brf Skogsviolen i Södertälje

769634-7256



nabo

rJe5hAaF0be-r19nRaKAWI

Välkommen till årsredovisningen för Brf Skogsviolen i Södertälje

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
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

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

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

rJe5hAaF0be-r19nRaKAWI

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.

rJe5hAaF0be-r19nRaKAWI

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-05-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-05-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-21 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SÖDERTÄLJE ÄNGSVIOLEN 5	2021	Södertälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförs./företag

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 79 bostadsrätter om totalt 4 836 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 836 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tim Näslund	Ordförande
Edina Malkic	Styrelseledamot
Pernilla Maria Weinfors	Styrelseledamot
Sinan Walid Safou	Styrelseledamot
Hamed Yahyaei	Suppleant
David Nyul Toth	Suppleant

Firmateckning

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två av ledamöterna alternativt en ledamot i föreningen med en suppleant.

Revisorer

Mikael Olsson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

rJe5hAaF0be-r19nRaKAWI

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	Nabo
Fågelsäkring	Rentokil
Försäkringsbolag	Folksam
Skadedjur	Anticimex
Städning	Lanolia Städ
Teknisk förvaltare	Jonssons Fastighetsjour i Södertälje
Telefon, bredband och tv	Telia Triple Play
Vatten/Avlopp, EL och Fjärrvärme	TelgeNät och TelgeEnergi (numera en del av Fortum sedan hösten 2024)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 2% inför 2025.

Bostadsrättsföreningen har 3st lån fördelat på olika löptider. Ett lån som tidigare varit rörligt har bundits i ett år från och med December 2025 med ränta 2,44%. Ett lån som tidigare varit bundet omförhandlades i Mars 2025, låstes i tre år med ränta 3,21%. Sista lånet är bundet fram till Mars 2027 med en ränta på 2,73%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 106 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 108 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

rJe5hAaF0be-r19nRaKAWI

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 962 474	4 840 675	4 362 145	3 106 350
Resultat efter fin. poster	20 173	-132 005	-221 691	-496 573
Soliditet (%)	71	71	71	71
Yttre fond	411 693	274 462	137 231	-
Taxeringsvärde	99 800 000	107 200 000	107 200 000	107 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	941	920	763	545
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,6	87	85	87
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 069	14 136	14 203	14 282
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 069	14 136	14 203	14 282
Sparande / kvm totalyta, kr	196	223	147	42
Elkostnad / kvm totalyta, kr	54	47	60	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	94	94	79	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	68	52	47	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	216	193	189	130
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	3,15	2,68	-
Räntekänslighet (%)	14,95	15	19	23

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 285 721 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.

rJe5hAaF0be-r19nRaKAWI

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	130 572 000	-	-	130 572 000
Upplåtelseavgifter	39 023 000	-	-	39 023 000
Fond, yttre underhåll	274 462	-	137 231	411 693
Balanserat resultat	-992 726	-132 005	-137 231	-1 261 962
Årets resultat	-132 005	132 005	20 173	20 173
Eget kapital	**168 744 731**	**0**	**20 173**	**168 764 904**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 261 962
Årets resultat	20 173
Totalt	**-1 241 789**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	137 231
Balanseras i ny räkning	-1 379 020
	-1 241 789

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

rJe5hAaF0be-r19nRaKAWI

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 962 474	4 840 675
Övriga rörelseintäkter	3	5 606	293 174
Summa rörelseintäkter		**4 968 081**	**5 133 849**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 824 008	-1 970 569
Övriga externa kostnader	8	-196 564	-152 546
Personalkostnader	9	-65 706	-59 138
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-928 200	-929 038
Summa rörelsekostnader		**-3 014 478**	**-3 111 291**
RÖRELSERESULTAT		**1 953 603**	**2 022 558**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 631	4 767
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 940 061	-2 159 331
Summa finansiella poster		**-1 933 429**	**-2 154 563**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**20 173**	**-132 005**
ÅRETS RESULTAT		**20 173**	**-132 005**

rJe5hAaF0be-r19nRaKAWI

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	235 358 546	236 286 746
Summa materiella anläggningstillgångar		**235 358 546**	**236 286 746**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**235 358 546**	**236 286 746**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		48 534	55 563
Övriga fordringar	12	100 771	105 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	162 549	88 669
Summa kortfristiga fordringar		**311 854**	**249 563**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 763 791	1 184 209
Summa kassa och bank		**1 763 791**	**1 184 209**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 075 645**	**1 433 772**
SUMMA TILLGÅNGAR		**237 434 190**	**237 720 517**

rJe5hAaF0be-r19nRaKAWI

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		169 595 000	169 595 000
Fond för yttre underhåll		411 693	274 462
Summa bundet eget kapital		**170 006 693**	**169 869 462**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 261 962	-992 726
Årets resultat		20 173	-132 005
Summa fritt eget kapital		**-1 241 789**	**-1 124 731**
SUMMA EGET KAPITAL		**168 764 904**	**168 744 731**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	45 070 863	22 650 842
Summa långfristiga skulder		**45 070 863**	**22 650 842**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	22 968 257	45 711 446
Leverantörsskulder		95 400	79 871
Övriga kortfristiga skulder		-200	5 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	534 967	528 021
Summa kortfristiga skulder		**23 598 424**	**46 324 945**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**237 434 190**	**237 720 517**

rJe5hAaF0be-r19nRaKAWI

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 953 603**	**2 022 558**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	928 200	929 038
	2 881 803	**2 951 596**
Erhållen ränta	6 631	4 767
Erlagd ränta	-1 947 288	-2 165 869
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**941 146**	**790 495**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-62 291	-21 805
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	23 895	-134 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**902 751**	**634 287**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-323 168	-323 168
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-323 168**	**-323 168**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**579 583**	**311 119**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 184 209**	**873 089**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 763 791**	**1 184 209**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

rJe5hAaF0be-r19nRaKAWI

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skogsviolen i Södertälje 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 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	0,83 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	4 104 477	4 023 828
Hyresintäkter, p-platser	358 603	369 978
Kabel-TV/Bredband	160 212	160 212
Övriga intäkter	53 461	21 484
El	285 721	265 173
Summa	**4 962 474**	**4 840 675**

rJe5hAaF0be-r19nRaKAWI

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	6
Övriga intäkter	0	1 864
Försäkringsersättning	0	19 200
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	271 915
Övriga rörelseintäkter	5 607	189
Summa	**5 606**	**293 174**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	40 241	50 571
Städning	93 780	91 098
Besiktning och service	149 970	145 496
Trädgårdsarbete	15 163	12 996
Snöskottning	58 252	74 438
Övrigt	0	2 153
Summa	**357 406**	**376 752**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	10 976
Bostäder	3 650	0
Bostäder VVS	0	1 588
Dörrar och lås/porttele	13 027	16 640
VA	0	6 727
Hissar	38 791	6 998
Försäkringsärende/vattenskada	3 863	281 115
Summa	**59 331**	**324 043**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	260 421	226 625
Uppvärmning	455 435	452 387
Vatten	330 606	252 463
Sophämtning	127 766	111 860
Summa	**1 174 228**	**1 043 335**

rJe5hAaF0be-r19nRaKAWI

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	72 786	66 167
Kabel-TV	65 466	0
Bredband	94 791	0
Bredband/Kabeltv	0	160 272
Summa	**233 043**	**226 439**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	360	475
Övriga förvaltningskostnader	77 639	47 034
Revisionsarvoden	31 065	4 875
Ekonomisk förvaltning	87 500	100 162
Summa	**196 564**	**152 546**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 000	45 000
Sociala avgifter	15 706	14 138
Summa	**65 706**	**59 138**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 939 296	2 158 570
Övriga räntekostnader	765	761
Summa	**1 940 061**	**2 159 331**

rJe5hAaF0be-r19nRaKAWI

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	238 846 000	238 846 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**238 846 000**	**238 846 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 559 254	-1 630 216
Årets avskrivning	-928 200	-929 038
Utgående ackumulerad avskrivning	**-3 487 454**	**-2 559 254**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**235 358 546**	**236 286 746**
I utgående restvärde ingår mark med	*127 015 000*	*127 015 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	89 000 000	92 000 000
Taxeringsvärde mark	10 800 000	15 200 000
Summa	**99 800 000**	**107 200 000**

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	100 771	99 631
Skattefordringar	0	5 504
Övriga fordringar	0	196
Summa	**100 771**	**105 331**

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 895	19 836
Försäkringspremier	51 652	46 958
Kabel-TV	16 294	0
Bredband	23 614	0
Förvaltning	25 094	21 875
Summa	**162 549**	**88 669**

rJe5hAaF0be-r19nRaKAWI

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-12-28	2,44 %	22 737 421	22 829 753
SEB	2028-03-28	3,21 %	22 650 857	22 766 273
SEB	2027-03-28	2,73 %	22 650 842	22 766 262
Summa			**68 039 120**	**68 362 288**
Varav kortfristig del			22 968 257	45 711 446

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 66 423 280 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	31 220	32 562
Uppvärmning	52 531	54 843
Vatten	27 597	23 770
Löner	5 000	0
Sociala avgifter	1 571	0
Utgiftsräntor	29 037	36 264
Förutbetalda avgifter/hyror	388 011	380 582
Summa	**534 967**	**528 021**

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	69 251 000	69 251 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

rJe5hAaF0be-r19nRaKAWI

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

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

Stockholm

Edina Malkic
Styrelseledamot

Pernilla Maria Weinfors
Styrelseledamot

Sinan Walid Safou
Styrelseledamot

Tim Näslund
Ordförande

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

Ernst & Young AB
Mikael Olsson
Auktoriserad revisor

rJe5hAaF0be-r19nRaKAWI



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
07.05.2026 14:59

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 07.05.2026 10:34

DOCUMENT ID:
r19nRaKAWl

ENVELOPE ID:
rJe5hAaF0be-r19nRaKAWl

DOCUMENT NAME:
Brf Skogsviolen i Södertälje, 769634-7256 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
17 pages

SHA-512:
4b89d54dae1b4506a26c81408059fb31871f36f33be284
98c12613a650e29a17fcd1437a1840fe3be238d54ebc82
9a301caf72bc16fc5e68b5cc011b35a14e95

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. TIM NÄSLUND	**Signed**	**07.05.2026 11:09**	**eID**	**Swedish BankID**
tim.naslund@bnb.se	Authenticated	07.05.2026 11:09	Low	IP: 194.218.20.154
2. EDINA MALKIC	**Signed**	**07.05.2026 11:19**	**eID**	**Swedish BankID**
stylinginc@yahoo.com	Authenticated	07.05.2026 11:19	Low	IP: 194.39.218.16
3. PERNILLA MARIA WEINFORS	**Signed**	**07.05.2026 13:22**	**eID**	**Swedish BankID**
pernillaw_@hotmail.com	Authenticated	07.05.2026 13:20	Low	IP: 94.234.92.199
4. Sinan Walid Safou	**Signed**	**07.05.2026 14:41**	**eID**	**Swedish BankID**
sinan_92@live.se	Authenticated	07.05.2026 14:41	Low	IP: 81.224.169.70
5. Mikael Magnus Olsson	**Signed**	**07.05.2026 14:59**	**eID**	**Swedish BankID**
mikael.olsson@se.ey.com	Authenticated	07.05.2026 14:58	Low	IP: 81.229.23.73

* 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 Skogsviolen i Södertälje, org.nr 769634-7256

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogsviolen i Södertälje för år 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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 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.

Hk5nA6KAWI-Sk-53ATFAWe

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 Skogsviolen i Södertälje för år 2025-01-01 – 2025-12-31 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 revisionssed 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 betryggande 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 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 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 räkenskaperna. 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.

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Mikael Olsson
Auktoriserad revisor

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
07.05.2026 14:58

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 07.05.2026 10:34

DOCUMENT ID:
Sk-53ATFAWe

ENVELOPE ID:
Hk5nA6KAWl-Sk-53ATFAWe

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse skogsviolen.pdf
2 pages

SHA-512:
0e15be2dfcd4a8a68569a1fbf88f0278d927008118def23
93b30852318222a8a83e7d77af402717623dbda6d5bb9
5c6796bb3b8787727444a7cfc0b48dee7df5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Magnus Olsson	Signed	07.05.2026 14:58	eID	Swedish BankID
mikael.olsson@se.ey.com	Authenticated	07.05.2026 14:58	Low	IP: 81.229.23.73

* 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