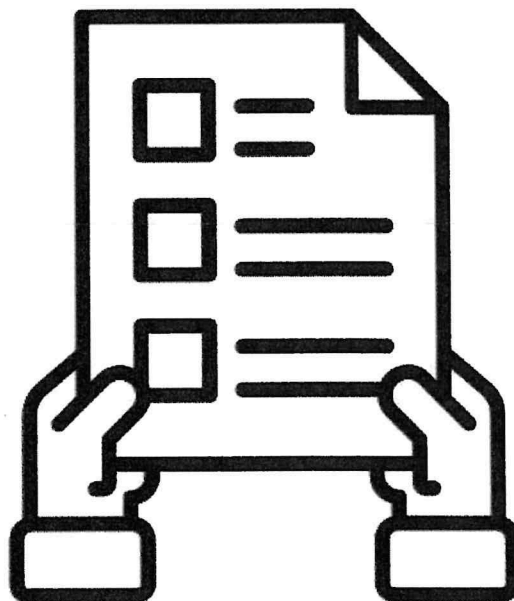
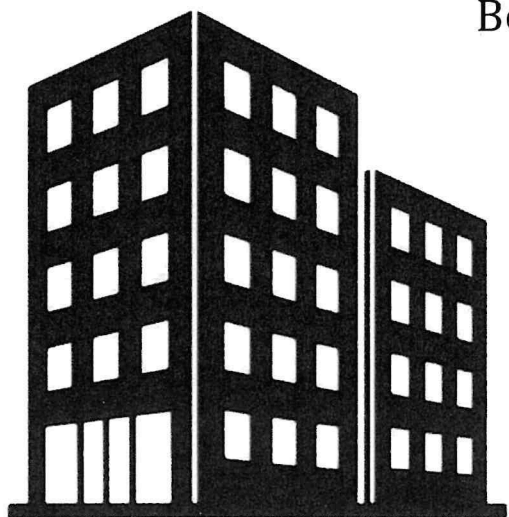
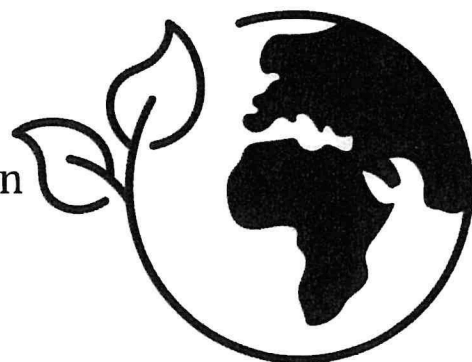


ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen
Kolveden
769607-2086



STORHOLMEN

förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	8
Ekonomi	
Resultaträkning	9
Balansräkning – Tillgångar	10
Balansräkning – Eget kapital och skulder	11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	19
Revisionsberättelse	

Styrelsen för BRF Kolveden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Under det gångna året 2025 har ekonomin stabiliserat sig med sänkta bolåneräntor som tyvärr inte har gynnat oss som hade två stycken lån med extrem låg ränta där tiden gick ut. Kostnaderna för fjärrvärme, el och vatten har ökat. Utav den anledningen har vi inte amorterat något under 2025 för att vi ville ha en stabil budget att stå på. Vi har ändå inte sparat in på underhållet vad det gäller fastigheter och mark.

För att hänga med kostnadsökningarna i föreningen valde styrelsen att höja årsavgifterna med 5% från och med oktober 2025. Föreningen har även köpt ut en hyresgäst för att sedan upplåta lägenheten till bostadsrätt.

Under 2025 har följande projekt och underhåll vidtagits

Trapphusmålning

Alla trapphus målades om för att få ett fräschare intryck när man kommer hem. Vilket vi hoppas uppskattas.

Kostnad 992.000 kr

Avloppsrör

Tyvärr fick vi backning på ersättningen vi erhöll från försäkringsbolaget på 580.870 kr när det gäller avloppsröret på Kmv.69. Vi var inte berättigade till det pga åldern på röret så det fick vi betala tillbaka under 2025.

Avloppsröret från Kmv 51 ut till kommungränsen har vi relinat för att undvika samma händelse som på Kmv.69

Kostnad 250.000kr

Spolning

Stamspolning av kök i alla lägenheter.

Kostnad 208.500 kr

Sopor

Pga nya bestämmelser får inte sopbilar backa mer än ett antal meter därför var vi tvungna att stänga miljörummen på Kmv.39 och Tivedsvägen 11. Även sopkärnen vid Kmv 39 och Kmv.59 fick flyttas till Kmv.43 resp. Kmv.63.

Vid Kmv 43 sattes det även upp kärl för insamling av papper oh plast.

Kostnad 200.000 kr

Laddstolpar

2 stycken laddstolpar sattes upp där alla i förening har möjlighet att ladda sina bilar.

Kostnad 109.000 kr

Armatyr

Utomhusarmaturen ovanför portar, källardörrar och miljörummet bytes ut.

Kostnad 89.000 kr

Brandsäkerhet

Allmänna utrymmen har kompletterats med brandlarm och branksläckare i tvättstugorna, brandsläckare i trapphusen och mc rum och nödutgångskyltar i källargångar.

Kulvert

Läckage från rör i kulverten som går mellan husen kmv.49 och kmv.41 där den rostiga delen byttes ut.
Kostnad 71.517,00 kr

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens fastigheter

Hunneberg 1, Halleberg 1, Omberg 1, Kolmården 1 och Tiveden 1 i Lidingö Stad, förvärvades 2005-06-27. Förvärvet skedde via köp av andelar i ekonomisk förening varifrån föreningen förvärvade fastigheterna.

Föreningens fastigheter består av fem flerbostadshus med adresserna Kolmårdsvägen 39–71 och Tivedsvägen 1–11. Fastigheterna byggdes under 1950-talet och har värdeår 1950–1952.

Föreningens fastigheter innehar:

231 st bostäder varav 218 st är upplåtna som bostadsrätt och 13 st hyreslägenheter.
27 st lokaler.
11 st garageplatser och 135 parkeringsplatser.

Ytuppgifter:

13 476 kvm totalsyta, varav 12 058 kvm bostadsrättsyta, och 630 kvm hyresrättsyta.
788 kvm lokalyta.

Försäkring

Till fullvärde har föreningen tecknat hos Tygg-Hansa försäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Bostadsrättstillägget ersätter dock inte hemförsäkringen.

Förvaltningsavtal

Avseende fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Fastighetsskötsel Lindskog AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Storholmen Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen

Registrerades 2001-06-05 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-06-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2024-06-17.

Föreningen har sitt säte i Lidingö kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2005. Föreningens nuvarande underhållsplan löper fram till 2026. Föreningen kommer att under kommande år att ta hjälp av föreningens tekniska förvaltare för att upprätta ny underhållsplan som kommer att sträcka sig över 50 år.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte, fasad, tilläggsisolering tak	1995
Stambyte, fasad, tilläggsisolering tak	1997
Sophus	2007
OVK, fibernät, energideklaration	2009
Stamspolning, skyddsrumanpassning	2010
Isolering, dränering grund Tivedsv.	2010
Lackering entrépartier, balkongtrösklar	2013
Målning av garageportar	2013
Balkongdroppsskydd	2013
Iordningsställande gym, bastu	2013
Förbättring av utemiljöns belysning	2013
Renovering badrumsfönster	2014
Renovering av tvättstugor	2015
EL-entreprenad	2015
Renovering betongtrappor och entréer	2015
Putsning av grundsocklar	2015
OVK	2016
Rep av avloppsrör Kmv 63 utanför huset	2016
Serviceventiler vattenmätare	2017
Elundercentraler	2017
Infästning lägenhetsdörrar	2017
Avledning utblås från tvättstuga	2017
Nedtagning av tre större tallar	2018
Gallring av träd, plantering av nya	2018
Byte och riktning av parkeringsplankor	2018
Löpande åtgärder av fönster och entréer	2018
Stamspolning	2019
Renovering och målning källare	2019
Uppdaterad el Omberg	2019
Nya armaturer till källare och vindar	2019
Energideklaration, fönstertätning	2019
Renovering cykelrum, vindar, soprum m.m.	2020
El-uppdatering Hunneberg	2020
Dörrar cykelrum	2020
Renovering staket och markområde	2020
Uppdaterad el Halleberg	2021
Undercentraler	2021
Avlopp utanför Omberg	2021
Takfläktar	2021
Renovering av styrelserummet	2021
Målning av fönster och ledstänger i portar	2021
Grillplats mellan Omberg och Hunneberg	2021

Radonmätning	2022
Underhåll fastighetsgemensamma utrymmen	2022
Rörinspektion MASAB	2022
El - entreprenad	2022
Reparation och putsning av fasad	2022
Installation av dörrar och byte av belysning	2022
Byte av belysning	2023
Installation dörrar och byte av lås	2023
Lagning balkonger och trappa samt fasad	2024
Underhåll fastighetsgemensamma utrymmen	2024
Avloppsarbete	2024
Byte av belysning	2024
Trapphusmålning	2025
Stamspolning	2025
Soprum	2025
Laddstolpar 2 st	2025
Byte av utomhusarmatur	2025
Relining Kmv. 51	2025

Medlemsinformation

Medlemmar

Vid årets början uppgick föreningens medlemmar till 275.
Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 273.

Under året har 31 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 470 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 573 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2025-04-09 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Carin Lennering	Ordförande
Radisa Simic	Ledamot
Charlotte Lefevre	Ledamot
Oscar Orbring	Ledamot
Åsa Öberg	Suppleant
Tonnie Bjuggfält	Suppleant

Revisor

Till revisor har Ronja Persson, Parameter Revision AB valts.

Valberedningens sammansättning

Stefan Lindskog	1 års mandat
Lennart Glantz	1 års mandat

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening

Styrelsen har under året haft 21 protokollförda styrelsemöten samt 1 konstitutionsmöte.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	12 710	12 527	10 800	9 335	9 321
Resultat efter finansiella poster	-2 337	822	-648	-2 226	-2 285
Soliditet (%)	67,5	67,9	67,7	67,9	67,7
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)*	873	854	703	634	631
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)*	6 220	6 220	6 220	6 220	6 245
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,3	2,7	2,4	1,4	1,2
Fastighetens belåningsgrad %	32	32	32	32	32
Räntekänslighet %	7	7	9	10	0
Sparande per kvm (totalyta) (kr)*	66	168	48	123	0
Energikostnad per kvm (totalyta) (kr*)	337	300	307	245	0
Lån/kvm totalyta (kr)*	5 515	5 515	5 515	5 515	0
Årsavgifternas andel i % tot.intäkt	83	78	75	81	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut: Totalyta 13 476 kvm varav 12 058 kvm bostadsrättsyta, 630 hyresrättsyta och 788 kvm lokalyta.

*: Nyckeltalen har justerats till följd av ändrade ytuppgifter i det senaste taxeringsbeskedet, vilket påverkar berörda nyckeltal

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Eget kapital/summa eget kapital och skulder.

Skuldsättning/kvm

- anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totala yta respektive bostadsrättsyta. Ett värde under 5 000 anses vara bra medan ett värde över 10 000 anses vara dåligt.

Räntekänslighet

- anger hur många procentföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla

samma

sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta

- anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Sparande/kvm total yta

- anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret.

Årsavgift i kr/kvm, bostadsrättsyta: alla obligatoriska årsavgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgifter enligt bostadsrättslagen delat med total

bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvm upplåten med bostadsrätt.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust för räkenskapsåret 2025. Förlusten beror huvudsakligen på höga kostnader för genomfört underhåll, vilka har varit nödvändiga för att säkerställa fastighetens långsiktiga skick och funktion.

Utöver underhållskostnaderna belastas resultatet även av avskrivningar, vilka utgör redovisningsmässiga slitagekostnader för föreningens tillgångar.

Samtidigt har föreningen minskat sina räntekostnader jämfört med föregående år, vilket har haft en positiv effekt på resultatet.

Föreningen kommer under kommande år att upprätta en ny underhållsplan för framtida underhåll och investeringar. Ekonomin kommer att planeras utifrån identifierade åtgärdsbehov. Årsavgifterna kommer att ses över och vid behov justeras. Nya investeringar och större underhåll kan komma att finansieras genom nya lån alternativt med föreningens likvida medel.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	150 487 338	17 373 563	3 275 124	-7 516 524	822 167	164 441 668
Avsättning yttre fond			1 114 000	-1 114 000		0
lanspråktagande yttre fond			-362 289	362 289		0
Upplåtelseavgifter		-35 000				-35 000
Disposition av föregående års resultat:				822 167	-822 167	0
Årets resultat					-2 337 123	-2 337 123
Belopp vid årets utgång	150 487 338	17 338 563	4 026 835	-7 446 068	-2 337 123	162 069 545

Någon ändring av vad som gäller vårt ägandeskap av mark har inte förändrats, vårt ägandeskap är 100%

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-7 446 070
Årets resultat	-2 337 123
	-9 783 193

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll

4 111 000

lanspråktagande av fond för yttre underhåll

-2 107 625

I ny räkning överföres

-11 786 568

-9 783 193

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 709 662	12 526 932
Övriga rörelseintäkter	3	0	725 388
Summa rörelseintäkter		12 709 662	13 252 320
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-11 010 488	-8 312 170
Övriga externa kostnader	5	-798 669	-592 080
Personalkostnader	6	-437 831	-472 150
Avskrivningar		-1 119 514	-1 096 464
Summa rörelsekostnader		-13 366 502	-10 472 864
Rörelseresultat		-656 840	2 779 456
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 349	78 211
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 735 632	-2 035 500
Summa finansiella poster		-1 680 283	-1 957 289
Resultat efter finansiella poster		-2 337 123	822 167
Resultat före skatt		-2 337 123	822 167
Årets resultat		-2 337 123	822 167

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	235 021 148	235 970 935
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 397 568	1 399 257
Summa materiella anläggningstillgångar		236 418 716	237 370 192
Summa anläggningstillgångar		236 418 716	237 370 192
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 217	13 200
Övriga fordringar		124 756	119 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	153 980	152 131
Summa kortfristiga fordringar		291 953	285 287
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 126 281	4 293 025
Summa kassa och bank		4 126 281	4 293 025
Summa omsättningstillgångar		4 418 234	4 578 312
SUMMA TILLGÅNGAR		240 836 950	241 948 504

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		167 825 901	167 860 901
Fond för yttre underhåll		4 026 835	3 275 124
Summa bundet eget kapital		171 852 736	171 136 025
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 446 070	-7 516 526
Årets resultat		-2 337 123	822 167
Summa fritt eget kapital		-9 783 193	-6 694 359
Summa eget kapital		162 069 543	164 441 666
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	26 000 000	22 000 000
Övriga skulder		18 400	18 400
Summa långfristiga skulder		26 018 400	22 018 400
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	49 000 000	53 000 000
Leverantörsskulder		1 661 687	926 564
Skatteskulder		59 497	39 704
Övriga skulder		48 255	10 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 979 568	1 511 487
Summa kortfristiga skulder		52 749 007	55 488 438
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		240 836 950	241 948 504

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten	13		
Resultat efter finansiella poster		-2 337 123	822 167
Avskrivningar		1 119 514	1 096 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 217 609	1 918 631
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-17	9 559
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 648	157 882
Förändring av leverantörsskulder		735 124	-230 263
Förändring av kortfristiga skulder		525 445	-232 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten		36 295	1 623 148
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-168 038	-790 264
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-168 038	-790 264
Finansieringsverksamheten			
Förändring av insats/upplåtelse		-35 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-35 000	0
Årets kassaflöde		-166 743	832 884
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 293 025	3 460 141
Likvida medel vid årets slut		4 126 282	4 293 025

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1.

Värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångar skrivs av linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Byggnader 0,5%

Fastighetsförbättringar 2-5%

Inventarier och installationer 5-20%

Markanläggning 10%

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 724 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod, vilket innebär att analysen börjar med kassaflödet från föreningens ordinarie verksamhet. Detta inkluderar inbetalningar från medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter samt utbetalningar för drift, underhåll, räntor och andra löpande kostnader.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder*	9 673 608	9 554 076
Hyror bostäder	1 040 604	994 172
Hyror lokaler inklusive fastighetskatt	365 341	335 795
Hyror garage och parkeringsplatser	623 220	569 901
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	73 380	46 040
Inbetalda avgifter gymlokal och bastu	73 716	63 164
Överiga intäkter	26 663	56 015
Uteblivna hyror	-21 559	-28 654
Elintäkt från IMD	590 685	586 933
Kabel-TV/Bredband	264 005	153 615
Övriga fakturerade kostnad	0	195 875
	12 709 663	12 526 932

* I årsavgiften ingår BR-tillägg, vatten och värme.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Försäkringsersättningar	0	725 388
	0	725 388

Not 4 Driftkostnader

	2025	2024
Uppvärmning	2 806 008	2 751 865
Underhåll enligt underhållsplan	2 107 625	362 290
Fastighetsskötsel	706 130	741 824
Löpande underhåll	583 074	709 433
Sophämtning	285 339	372 455
Yttre skötsel	236 058	142 651
Städning och entrémattor	384 782	321 242
Fastighetsskatt	431 964	403 320
Vatten och avlopp	572 297	491 783
Fastighetsel	1 157 677	838 697
Bevakning och jour	3 678	4 980
Snöröjning och sandning	80 298	249 769
Fastighetsförsäkring	176 409	169 950
Kabel-TV och bredband	336 227	231 578
Porttelefon	1 628	13 076
Skadebesiktning	3 355	17 595
Förbrukningsmaterial och inventarier	84 504	53 730
Serviceavtal	11 370	18 883
Arvode teknisk förvaltning	81 628	72 507
Avläsning mediaförbrukning	39 643	38 443
Leasing tvättutrustning	339 935	306 100
Försäkringsskador	580 858	0
	11 010 487	8 312 171

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning inklusive extradebiteringar	475 626	330 885
Konsultarvoden inklusive mäklararvoden	30 646	0
Revisionsarvoden	54 328	54 686
Kontorsmateriel	1 052	2 003
Medlemsmöten och styrelsemöten	62 799	51 173
Advokat och rättegångskostnader	41 363	30 699
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	103 117	58 975
Frakter och transporter	7 760	0
Övriga externa kostnader	21 979	63 659
	798 670	592 080

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	276 000	311 556
Löner	96 567	64 416
Sociala avgifter	65 264	96 178
	437 831	472 150

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	251 940 284	251 150 020
Inköp	0	790 264
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	251 940 284	251 940 284
Ingående avskrivningar	-15 969 349	-15 042 612
Årets avskrivningar	-949 787	-926 737
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 919 136	-15 969 349
Utgående redovisat värde	235 021 148	235 970 935
Taxeringsvärden byggnader	174 861 000	173 405 000
Taxeringsvärden mark	133 511 000	158 637 000
	308 372 000	332 042 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 610 241	4 610 241
Inköp	168 038	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 778 279	4 610 241
Ingående avskrivningar	-3 210 983	-3 041 256
Årets avskrivningar	-169 727	-169 727
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 380 710	-3 210 983
Utgående redovisat värde	1 397 569	1 399 258

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	86 815	89 594
Kabel-TV/Bredband	58 555	58 380
Upplupna ränteintäkter	3 544	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 065	4 157
	153 979	152 131

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,50	2026-03-30	27 000 000	27 000 000
Stadshypotek	2,75	2028-09-30	26 000 000	26 000 000
Stadshypotek	2,92	2026-12-30	22 000 000	22 000 000
			75 000 000	75 000 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	129 100 000	129 100 000
	129 100 000	129 100 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	283 831	30 150
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	1 136 260	1 062 835
Fjärrvärme	394 734	375 503
El	121 742	0
Upplupet revisionsarvode	43 000	43 000
	1 979 567	1 511 488

Not 13 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	51 805	78 211
Erlagd ränta	1 480 706	2 144 400
	1 532 511	2 222 611

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer efter räkenskapsårets slut att upprätta en ny underhållsplan i samarbete med teknisk förvaltare. Underhållsplanen kommer att utgöra ett viktigt underlag för planeringen av föreningens ekonomi framåt.

Föreningen har två hyresrätter som nu är ombildade till bostadsrätter och sålda. Ombildningen förväntas stärka föreningens likviditet, vilket kan innebära att framtida investeringar kan finansieras med föreningens kassa istället för nyupplåning.

Årsredovisningens innehåll beslutades av styrelsen 2026-03-02.

Lidingö 2026-

Carin Lennering
Ordförande

Oscar Orbring
Ledamot

Charlotte Lefevre
Ledamot

Radisa Simic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Parameter Revision AB

Ronja Persson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

OSCAR ORBRING

Styrelseledamot

Serienummer: a23905a586222d[...]4b81d8d8ab3cd

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-03-26 14:24:55 UTC



Radisa Simic

Styrelseledamot

Serienummer: bac4b72cf3b814[...]8874fe85cf597

IP: 82.196.xxx.xxx

2026-03-28 06:45:27 UTC



CARIN LENNERING

VD/Styrelseledamot

Serienummer: 68134b0c588f41[...]e28d670fe9fe3

IP: 98.128.xxx.xxx

2026-03-29 15:22:27 UTC



CHARLOTTE LEFEVRE

VD/Styrelseledamot

Serienummer: 1f3ecf613e742b[...]cbfb13b02e21d

IP: 172.226.xxx.xxx

2026-03-31 07:13:52 UTC



Ronja Kristina Persson

Revisor

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: fa0666a47856cf[...]fcee9778d67

IP: 20.91.xxx.xxx

2026-03-31 07:23:48 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kolveden
Org.nr. 769607-2086

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kolveden 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 Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 upphöra med verksamheten.

Revisorers ansvar

Våra 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 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 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 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 för Brf Kolveden 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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, eller
- 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ronja Persson

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Ronja Kristina Persson

Revisor

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: fa0666a47856cf[...]fcee9778d67

IP: 20.91.xxx.xxx

2026-03-31 07:23:48 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.