

Årsredovisning

för

BRF Holaveden

713600-0242

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BRF Holaveden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att för medlemmarnas räkning äga och förvalta sina fastigheter för att åt sina medlemmar eller vissa bland dem däri upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen är ett s k privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Medlemsinformation

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande:	Hans Eriksson
Sekreterare:	Ola Larsson
Ordinarie ledamot:	Biljana Lukovic
Suppleanter:	Fredrik Enhol Anders Belin
Revisorer:	Aukt revisor Jan Sjöberg Monica Svensson
Revisorssuppleanter:	Allan Wieslander Anna Roland
Valberedning:	Allan Wieslander Julia Ljungberg

Föreningens kassör har under året varit Biljana Lukovic.
Vice värd har varit Björn Dahlbom.

Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden.
Under året har 2 st medlemsinformationer sänts ut, nr 284-285.

Under året har följande lägenheter förvärvats:

Natalia Öhrn	till lägenhet H113
Magdalena Dahlgren	till lägenhet H125, 50%

Lokal i nr 5 hyrs av medlem.

3 st förrådslokaler i Hus 1 har varit uthyrda till medlemmar.

2 st kontorslokaler i Hus 2 har varit uthyrda till medlemmar.

Årsavgiften höjdes med 10% den 1 januari.

Garage- och parkeringsavgiften höjdes med 10% den 1 januari.

Underhållsplanen är uppdaterad.

En fläkt har monterats i återvinningsutrymmet.

2 vattenkranar har bytts i Hus 3.

3 st bänkar har renoverats med nytt trä.

4 st elmätare har monterats på parkeringens laddstolpar. Kostnad 22 663 kr.

Stamventiler bytta i Hus 1 och Hus 3. Kostnad 12 000 kr.

Kostnader i samband med stambyte uppgår till ca 803 000 kr.

Vice värd har varit Björn Dahlbom. Kostnad 90 000 kr per år. Detta bokförs under förvaltning övrigt.

Kassörsarvodet för Biljana Lukovic är 15 000 kr. Detta bokförs under förvaltning övrigt.

Trappstädningen sköts av firma ABS Städ. Kostnad 107 579 kr. Detta bokförs under renhållning.

Fastighetsskötsel Lindskog AB har som tidigare skött snöskottning, gräsklippning samt tillsyn av våra fastigheter. Det har kostat 83 368 kr. Detta bokförs under reparationer och drift.

Slutlig skatt blev 91 890 kr.

Ur fonden för inre reparationer har utbetalats 4 995 kr.

Stadgeenlig avsättning till yttre fonden har gjorts med 6 730 kr och till inre fonden med 19 333 kr.
Kvarstående medel har tillgodoförts ränta med 20 092 kr.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 358	2 136	1 940	1 773
Resultat efter finansiella poster	-525	-1 005	-1 150	-1 595
Soliditet (%)	75	82	81	89
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	586	528	478	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	73	26	59	0
Räntekänslighet (%)	0	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	273	243	200	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	91	57	0

Föreningen redovisar ett underskott men räknar med att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden med avgiftshöjningar och lån vid behov.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 896	366	-137	-1 043	3 082
Disposition av föregående års resultat:			-1 043	1 043	0
Avsättning till yttre fond		7	-7		0
Årets resultat				-565	-565
Belopp vid årets utgång	3 896	373	-1 187	-565	2 518

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 186 755
årets förlust	-564 589
	-1 751 344

behandlas så att

avsättes till yttre fond	6 730
i ny räkning överföres	-1 758 074
	-1 751 344

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	2 357 778	2 136 429
Övriga rörelseintäkter		8 462	20 469
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 366 240	2 156 898
Rörelsekostnader	2		
Övriga externa kostnader	3	-2 903 462	-3 154 260
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-44 872	-44 872
Summa rörelsekostnader		-2 948 334	-3 199 132
Rörelseresultat		-582 094	-1 042 234
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56 930	37 464
Summa finansiella poster		56 930	37 464
Resultat efter finansiella poster		-525 164	-1 004 770
Bokslutsdispositioner			
Avsättningar till inre fond för underhåll		-39 425	-37 786
Summa bokslutsdispositioner		-39 425	-37 786
Resultat före skatt		-564 589	-1 042 556
Årets resultat		-564 589	-1 042 556

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

1 615 424

1 660 296

Summa materiella anläggningstillgångar

1 615 424

1 660 296

Summa anläggningstillgångar

1 615 424

1 660 296

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10 744

9 978

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

43 736

0

Summa kortfristiga fordringar

54 480

9 978

Kassa och bank

Kassa och bank

1 689 452

2 079 193

Summa kassa och bank

1 689 452

2 079 193

Summa omsättningstillgångar

1 743 932

2 089 171

SUMMA TILLGÅNGAR

3 359 356

3 749 467

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

3 895 950

3 895 950

Fond för yttre underhåll

373 162

366 432

Summa bundet eget kapital

4 269 112

4 262 382

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 186 755

-137 469

Årets resultat

-564 589

-1 042 556

Summa fritt eget kapital

-1 751 344

-1 180 025

Summa eget kapital

2 517 768

3 082 357

Kortfristiga skulder

Skatteskulder

12 347

7 509

Fond för inre underhåll

421 953

387 523

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

407 288

272 078

Summa kortfristiga skulder

841 588

667 110

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 359 356

3 749 467

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-525 164

-1 004 769

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

44 872

44 872

Betald skatt

4 072

1 239

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-476 220

-958 658

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-43 736

812 444

Förändring av leverantörsskulder

0

-387 341

Förändring av kortfristiga skulder

135 210

56 765

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-384 746

-476 790

Finansieringsverksamheten

Förändring av inre fond

34 430

25 786

Avsättning till inre fond

-39 425

-37 786

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-4 995

-12 000

Årets kassaflöde

-389 741

-488 790

Förändring likvida medel

Likvida medel vid årets början

2 079 193

2 567 983

Likvida medel vid årets slut

1 689 452

2 079 193

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Avgifter	-2 174 113	-1 963 489
Hyror	-46 655	-49 140
Garage och parkering	-137 010	-123 800
	-2 357 778	-2 136 429

Not 2 Medelantalet anställda

2025	2024
0	0

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Värme	726 285	647 424
El	195 954	184 610
Vatten	141 559	117 324
Renhållning	215 516	212 954
Försäkringar	146 698	139 712
Revision	21 000	20 625
Skatter	98 620	91 890
Reparationer, förbättringar och drift	1 112 763	1 399 792
Kabel TV	113 067	149 040
SBC årsavgift	6 230	6 230
Övriga omkostnader och förvaltning	125 771	184 658
	2 903 463	3 154 259

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 249 320	5 249 320
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 249 320	5 249 320
Ingående avskrivningar	-3 589 024	-3 544 152
Årets avskrivningar	-44 872	-44 872
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 633 896	-3 589 024
Utgående redovisat värde	1 615 424	1 660 296

Lidingö 2026-05-30

Hans Eriksson
Ordförande

Ola Larsson

Biljana Lukovic

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-30


Jan Sjöberg
Revisor

Budget 2026

Intäkter	2 478 750 kr
Avgifter	50 000 kr
Hyror	137 940 kr
Garage samt parkering	25 000 kr
Övr intäkter	2 691 690 kr
Summa	2 535 102 kr
Utgifter enligt nedan	156 588 kr
Resultat	

Utgifter

Förvaltning övrigt	110 000 kr
Värme	670 000 kr
El	190 000 kr
Vatten	150 000 kr
Renhållning	220 000 kr
Försäkringar	155 000 kr
Löner/arvoden/revision	100 000 kr
Lån/ränta/bankkostnader	72 000 kr
Skatter	117 000 kr
Rep förbättringar drift	400 000 kr
Fondavsättningar	39 000 kr
Div kostnader	20 000 kr
SBC årsavgift	6 230 kr
Kabel TV, Bredband	151 000 kr
Avskrivningar	134 872 kr
Totalt	2 535 102 kr

Vinst och förlusträkning

Intäkter	Budget 2025	Utfall 2025
Avgifter	2 155 440	2 174 113
Hyror	50 000	46 655
Garage samt parkering	137 940	137 010
Övr. intäkter	25 000	65 391
Summa	2 368 380	2 423 169
Utgifter enl. nedan	2 923 916	-2 987 758
Resultat	-555 536	-564 589

Utgifter		
Förvaltning övrigt	110 000	108 045
Värme	650 000	726 285
El	185 000	195 954
Vatten	120 000	141 559
Renhållning	220 000	215 516
Försäkringar	146 698	146 698
Löner/arvoden/revision	35 000	24 900
Bankkostnader	4 000	3 611
Skatter	94 116	98 620
Rep, förbättringar, drift*	1 100 000	1 112 762
Fondavsättningar	38 000	39 425
Div kostnader	20 000	10 214
SBC årsavgift	6 230	6 230
Kabel TV Bredband	150 000	113 067
Avskrivningar	44 872	44 872
Totalt/år	2 923 916	2 987 758

Underhållsplan 2026

Åtgärd	Löpande	Utbytes
Stambyte	Enligt plan(3 stammar)	3 600 000
Blommor	4 000	
Laddstationer	1 500	
Undercentral	20 000	
Summa:	25 500	3 600 000
Totalt:	3 625 500	

Lån (2,03%) 2år	Ränta+bankkostnad
3 000 000 kr	72 000 kr

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Holaveden, org.nr 713600-0242

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Holaveden för år 2025.

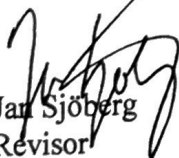
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm 2026-05-30


Jan Sjöberg
Revisor