

Årsredovisning

för

Brf Drottvägen

769603-1629

Räkenskapsåret

2025



Styrelsen för Brf Drottvägen 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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1998-10-01 fastigheten Lidingö Granåsen 13 i Lidingö kommun. Fastigheten har en tomtyta på 1 293 kvm och är bebyggd med ett flerbostadshus i tre plan, innehållande totalt fem lägenheter.

Taxeringsvärdet är 17 600 000 kr, varav för marken 6 000 000 kr och för byggnaden 11 600 000 kr.

Gemensamhetsanläggning

Då fastigheten Granåsen 13 bildades inrättades en gemensamhetsanläggning. Deltagare är fastigheterna Granåsen 13 och 8. Anläggningen består av en infartsväg och är belägen på fastigheten Granåsen 13. Kostnader för anläggningen fördelas så att två andelar faller på Granåsen 13 och en andel på Granåsen 8. Delägarna har att gemensamt och i enighet besluta om förekommande förvaltningsåtgärder.

Lägenhetsfördelning

4 lägenheter om 4 rum och kök på vardera 108,5 kvm och med andelstal 0,191922.

1 lägenhet om 4 rum och kök på 142,7 kvm och med andelstal 0,232312. Den totala boytan är 576,7 kvm.

Fastighetens tekniska status

Under år 2001 gjordes en radonmätning i de två marklägenheterna. Denna visade värden understigande 50 Bq per kubikmeter, vilket är fullt tillfredsställande.

Fastigheten energideklarerades år 2008. Deklarationen gjordes av Energum Energipartner AB.

Under år 2010 har OVK-besiktning med luftflödesmätning utförts. Besiktningen resulterade i en rensning av ventilationskanalerna.

Frånluftspumpen i lägenhet 4 byttes under 2011, under 2013 byttes pumpen i lägenhet 3 och under år 2015 i lägenhet 5. Under 2017 bytte även lägenheterna 1 och 2 sina pumpar.

En automatisk portöppnare för entrédörren har installerats. Nya större brevlådor har monterats istället för de gamla som har avlägsnats. Ny anslagstavla har monterats.

Rengöring och justering av ventilation har utförts.

Föreskriven besiktning av föreningens fastighet och lägenheter har gjordes under 2017. Då gjordes även energibesiktning samt spolning av avloppen.

Under 2018 sattes en ny belysning upp i garagelängan. Den obligatoriska energideklarationen, som

skall ske vart 10:e år, utfördes genom Adebo AB utan anmärkning.
Under 2019 gjordes en årlig fastighetsinspektion utan anmärkning.
Den årliga fastighetsbesiktningen gjordes även år 2020 av styrelsen utan någon anmärkning.
Den årliga fastighetsbesiktningen gjordes under hösten 2021 där det observerades att taket bör målas om under de närmaste åren. Föreningen tog hjälp med att klippa ned häckarna i trädgården.
Föreningen utreder möjligheterna till att skaffa laddstolpar till parkeringsplatserna.
Under hösten 2022 bad styrelsen ett antal företag om en offert på att måla om tak och utsidan av fönster.
Under våren 2023 så gjordes grundliga underarbeten på taket samt att det målades om. Detsamma gjordes med alla fönster utvändigt.
Även porten slipades och behandlades. Fasaden gicks igenom och lagades på de ställen som hade blivit skadat. I övrigt är fastigheten i gott skick.
Under 2024 rengjordes och behandlades balkongerna enligt satt underhållsplan.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har själv skött den tekniska förvaltningen.
Brf Drottvägen 2(10)
769603-1629

Fullvärdesförsäkrad via Söderberg & Partners hos Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring.

Föreningens ekonomi

Under 2025 bytte föreningen bank, från Nordea till SHB. Föreningen fick lite bättre räntor på fastighetslån samt en personlig service.

Villkor fastighetslån:

Rörlig ränta bunden på 3 månader, 3 591 568 kr

Amorteringar

Under år 2025 har föreningen amorterat 100 000 kr.

Övergång till komponentavskrivning

Från och med räkenskapsåret 2026 kommer föreningen att tillämpa K3-regelverket. I samband med detta kommer fastigheten att delas upp i komponenter och skrivas av enligt komponentmetoden.

Avgifter

För att möta högre avskrivningar kommer styrelsen föreslå stämman att höja avgifterna successivt de kommande åren.

Fastighetsavgift

Från och med inkomståret 2008 gäller ett system med kommunal fastighetsavgift. För flerfamiljshus gäller en fast avgift om 1 200 kr per lägenhet (indexerad), dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för fastigheten. För år 2025 blev fastighetsavgiften $5 \times 1\,724 \text{ kr} = 8\,620 \text{ kr}$.

Skatt på föreningens rörelseresultat

Bostadsrättsföreningen är med Skatteverkets terminologi ett så kallat privatbostadsföretag.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av AB Selfinans.

Föreningens verksamhet

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar som registrerades hos Bolagsverket 2001-04-21 reviderades 2017/2018.

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen vavid årets utgång sex (6). Ingen andrahandsuthyrning har kommit till styrelsens kännedom.

Styrelsen

Föreningens styrelse har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-04-24 haft följande sammansättning:

Björn Westien Ordförande, sekreterare och kassör

Kenneth Parsmann Fastighetsansvarig

Gunilla Lagerfelt Ledamot

Torkel Welin-Berger Ledamot

Fredric Behmer Ledamot

Styrelsen har under året hållit sex (6) protokollförda sammanträden samt stämma. Något arvode till styrelsen har inte utgått. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad via SBCs medlemsförsäkring.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Cecilia Lannebo är föreningens revisor.

Valberedning

Styrelsen utgör valberedning.

Antalet anställda

Föreningen har under året inte haft någon anställd.

Ingångna avtal

Trappstädning; Hema Städ & Miljö.

Service- och besiktningsavtal om hissen; Plåtlådan AB.

Kabel TV och Internet; Com Hem.

Elleveranser; Fortum AB.

Fastighetsförsäkring; Fullvärdesförsäkrad via Söderberg & Partners hos Bostadsrätterna

Fastighetsförsäkring

Arrenderade parkeringsplatser; Telia fastigheter AB.

Ekonomisk förvaltning; AB Selfinans.

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	406	384	355	352
Resultat efter finansiella poster	-2	-92	-641	27
Soliditet (%)	73,6	72,9	72,5	73,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	688	643	598	598
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 228	6 401	6 575	6 575
Skuldsättning per kvm upplåten	6 228	6 401	6 575	6 575

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
med bostadsrätt (kr/kvm)				
Sparande per kvm (kr/kvm)	196	40	-912	247
Räntekänslighet (%)	9,0	9,0	11,0	11,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	80	45	34	61
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,0	96,0	97,0	98,0

Upplysning vid förlust

Styrelsen kommer vid stämman föreslå att höja avgifterna avseende 2026.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 475 000	207 000	-400 452	-91 676	10 189 872
Disposition av föregående års resultat:			-91 676	91 676	0
Årets resultat				-2 034	-2 034
Belopp vid årets utgång	10 475 000	207 000	-492 128	-2 034	10 187 838

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-492 128
årets förlust	-2 034
	-494 162
behandlas så att i ny räkning överföres	-494 162
	-494 162

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	2	406 364	383 806
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		406 364	383 806
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-175 802	-179 278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-114 800	-114 800
Summa rörelsekostnader		-290 602	-294 078
Rörelseresultat		115 762	89 728
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 796	-181 405
Summa finansiella poster		-117 796	-181 403
Resultat efter finansiella poster		-2 034	-91 675
Resultat före skatt		-2 034	-91 675
Årets resultat		-2 034	-91 675

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

13 532 800

13 647 600

Summa materiella anläggningstillgångar

13 532 800

13 647 600

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

5

1 000

1 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 000

1 000

Summa anläggningstillgångar

13 533 800

13 648 600

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13 845

11 288

Summa kortfristiga fordringar

13 845

11 288

Kassa och bank

Kassa och bank

300 564

318 738

Summa kassa och bank

300 564

318 738

Summa omsättningstillgångar

314 409

330 026

SUMMA TILLGÅNGAR

13 848 209

13 978 626

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	10 475 000	10 475 000
Yttre fond	207 000	207 000
Summa bundet eget kapital	10 682 000	10 682 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-492 128	-400 452
Årets resultat	-2 034	-91 675
Summa fritt eget kapital	-494 162	-492 127
Summa eget kapital	10 187 838	10 189 873

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut	3 591 568	3 691 568
Summa långfristiga skulder	3 591 568	3 691 568

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	17 663	2 942
Skatteskulder	16 770	16 095
Övriga skulder	3	323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 367	77 825
Summa kortfristiga skulder	68 803	97 185

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 848 209

13 978 626

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-2 034	-91 675
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	114 800	114 800
Betald skatt	355	750

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

113 121 23 875

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-2 556	-6 069
Förändring av leverantörsskulder	14 721	-21 722
Förändring av kortfristiga skulder	-43 460	8 959

Kassaflöde från den löpande verksamheten

81 826 5 042

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000

Årets kassaflöde

-18 174 -94 958

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	318 738	413 696
Likvida medel vid årets slut	300 564	318 738

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

100 år

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

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 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	396 564	371 006
Hyror parkeringsplatser	9 800	12 800
	406 364	383 806

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Arrende besöksparkering	14 892	11 200
El-avgifter	15 197	13 231
VA-avgifter	21 780	6 647
Renhållning, sophämtning	10 847	30 824
Trappstädning	9 000	9 750
Underhåll värmepump	9 414	5 785
Underhåll ventilation	8 574	8 002
Övriga fastighetskostnader	5 061	6 825
Trädgården	8 726	10 469
Hissen	10 218	15 550
Telefon i hissen	6 903	3 417
Kabel TV	0	3 390
Sotning	0	1 188
Fastighetsavgift	8 620	8 150
Förbrukningsmaterial	868	0
Försäkringar	17 634	16 596
Ekonomisk förvaltning/ adminis	23 064	23 371
Bankkostnader	3 718	2 615
Årsavgift SBC	1 100	1 220
Övriga externa kostnader	186	1 048
	175 802	179 278

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 480 000	15 480 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 480 000	15 480 000
Ingående avskrivningar	-1 832 400	-1 717 600
Årets avskrivningar	-114 800	-114 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 947 200	-1 832 400
Utgående redovisat värde	13 532 800	13 647 600
Taxeringsvärden byggnader	11 600 000	11 600 000
Taxeringsvärden mark	6 000 000	6 000 000
	17 600 000	17 600 000
Bokfört värde byggnader	9 532 800	9 647 600
Bokfört värde mark	4 000 000	4 000 000
	13 532 800	13 647 600

Not 5 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 000	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 000	1 000
Utgående redovisat värde	1 000	1 000

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea Hypotek Företagslån 3975 83 67404	0	1 226 819
Nordea Hypotek Företagslån 3975 83 73072	0	1 084 749
Nordea Hypotek Företagslån 3975 83 73080	0	1 380 000
Lån Stadhypotek 10-387610	-3 591 568	0
	-3 591 568	3 691 568

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 030 000	5 030 000
	5 030 000	5 030 000

Årsredovisningen beslutades

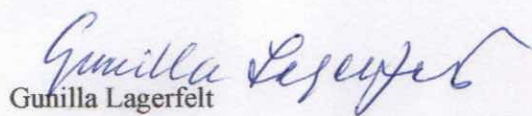
Lidingö 2026-04-27



Björn Westén
Ordförande



Torkel Welin-Berger



Gunilla Lagerfelt



Kenneth Parsmann

Fredric Behmer



Min revisionsberättelse har lämnats



Cecilia Lannebo
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Drottvägen Org nr 769603-1629

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Drottvägen för räkenskapsåret 2025.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaperna och förvaltningen samt för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt bedöma betydelsefulla uppskattningar som styrelsen har gjort när den upprättat årsredovisningen samt att även utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot densamma eller på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller förenings stadgar. Jag anser att revisionen ger en rimlig grund för uttalandena nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BRNR 2016:10 och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med redovisningens övriga delar.

En särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar resultatet i enlighet med förslaget och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lidingö
2026-04-14



Cecilia Lannebo
i-Core Communications AB

Årsredovisning

för

Brf Drottvägen

769603-1629

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Drottvägen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 4 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Lidingö den 4 maj 2026



Björn Westien