



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lidingöbävern

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-20 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
Bävern 1	2008	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960.

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 52 bostadsrätter om totalt 3 141 kvm och 6 lokaler om 118 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3 541 kvm.

Styrelsens sammansättning

Madelen Fahlstedt	Ordförande
Anders Gombrii	Suppleant
Lars Svensson	Suppleant
Axel Versteegh	Styrelseledamot
Josefin Almkvist	Styrelseledamot
Cecilia Klang	Styrelseledamot

Valberedning

Louise Thunborg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Kerstin Hedberg Auktoriserad revisor Finnhammars Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2006-2007** ● Tak, fasad och dränering
- 2009** ● Ommålning av tvättstuga
Installation av individuell mätning av el och vatten
Byte av elstigar
- 2009-2010** ● Injustering av värmestammar/radiatorventiler
- 2010** ● Montering av ljudisoleringsskydd på fastighetens takfläktar
Utbyte av ventilationsfläktar
Installation av bodar för hushållssopor
OVK-besiktning
Ommålning av allmänna utrymmen
- 2011** ● Renovering av vissa garageportar
Mark och dräneringsarbete utanför port 55
- 2012** ● Installation av Tele 2:s fiberanslutning till fastigheten
- 2014** ● Nytt parkeringsräcke
- 2015** ● Förbättrad belysning samt installation av eluttag i entrétaken
Installation av nya portar med portkod.
Kemisk rengöring av vattenssystemet i radiatorerna
Montering av räcken utanför portarna
Isolering av fönster och balkonger i samtliga lägenheter
Ommålning av utsidan av fönsterna på södersidan
- 2016** ● Installation av ytterligare en tvättmaskin och en torktumlare till gemensam tvättstuga
OVK besiktning
Ommålning av cykelförråd
Renovering av vissa garageportar

- 2016** ● Utbyte av torkaggregat i gemensamt torkrum
- 2018** ● Ny avgasare till värmesystemet
Besiktning av balkongerna
Renovering av vissa balkonger
P-förbudskyltar uppsatta
- 2019** ● Förbättrad belysning på baksidan
Uppdaterat brandskydd
- 2020** ● Balkongrenovering
- 2020-2021** ● Byte el och vattenmätare
Stampolning
- 2021** ● Ny radonfläkt
Injustering av värmesystem och byte av termostater
Nytt expansionskärl
- 2021-2022** ● Injustering av ventilation - Påbörjades 2021 och avslutades 2022-
- 2022** ● Upprustning av garageportar - Garageportarna målades om i samband med renoveringen av baksidan.
Service av tvättmaskiner - Ventilaggregat bytes ut i bägge maskiner under juli.
Renovering av baksidan - Arbetet med att ta in offert påbörjades under 2021. Arbetet genomfördes 2022. Ny asfalt anlades och elstolpar för laddning av fordon installerades.
P-platser, linjemarkering, enkel behandling
OVK besiktning - Påbörjades 2021, slutfördes 2022.
- 2023** ● Träd, beskärning
Tvättstuga, underhåll av tvättmaskin
- 2024** ● Byte fönster och balkongdörrar
- 2025** ● Byte av takfläkt
Renovering av hyresrätter

Planerade underhåll

- 2026**
- Byte av filter i skyddsrum
 - Renovering av betongvägg och stålräcke
 - Renovering av hyresrätter, fortsätter
 - Renovering entréportar
 - Fasadrenovering
 - Byte av torktumlare
 - Stamspolning
 - OVK besiktning samt rensning av ventilationskanaler
 - Utbyggnad av cykelförråd
 - Sätta upp staket på baksidan
- 2027**
- Renovering av sopbodan
 - Målning av takplåt
 - Beskärning av träd på framsidan
 - Se över värme undercentralen

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC AB
El	Ellevio / Fortum
Elbilsladdning	Eways
Fastighetskötsel	Lidingö Kraft AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Källsortering tidningar	SUEZ recycling AB
Lås	Lidingö Lås
Mätning av vatten och el	Brunata AB
Snöröjning	IRA Talus Allservice AB
Sophämtning	Lidingö stad
Städning	City Hemservice Hemstädning
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandsäkra AB
TV	Tele2
TV & Bredband	Telenor
Vatten och avlopp	Lidingö stad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen sålt en hyresrätt i 55:an för 3 475 000 kr. En del av vinsten har använts för att amortera på ett av våra banklån. Amorteringen var på 3 452 666 kr.

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat ett kollektiv avtal för bredband där varje medlem betalar en fast avgift varje månad till föreningen för bredband via Telenor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser och 1 upplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 815 359	2 816 760	2 709 863	2 696 626
Resultat efter fin. poster	-653 154	-724 857	-495 196	-481 647
Soliditet (%)	84	80	80	79
Yttre fond	1 548 265	1 383 384	1 251 479	1 068 287
Taxeringsvärde	76 798 000	77 689 000	77 689 000	77 689 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	760	508	494	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,8	52	52	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 991	5 228	5 267	5 821
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 247	4 612	4 646	4 680
Sparande / kvm totalyta, kr	219	164	212	219
Elkostnad / kvm totalyta, kr	61	63	77	120
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	111	125	114	103
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	24	29	20	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	196	218	210	243
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,04	3,04	2,02	-
Räntekänslighet (%)	5,35	10,28	-	-

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 värme (totalt 601 604 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

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

Uppllysning vid förlust

Föreningens negativa resultat beror huvudsakligen på att summan av avskrivningar överstiger årets resultat. Föreningen har ett positivt kassaflöde från den löpande driften. Föreningens ekonomi är därmed fortsatt stabil. Två av lånen har omförhandlats under början av 2026 med nästan oförändrad ränta. Det tredje lånet kommer att omförhandlas under året. Det lånet har en ränta på 1.01% så där kommer det med stor sannolikhet ge en ökad räntekostnad för föreningen. Detta tillsammans med att vi planerar en fasadrenovering under året, antingen lagning eller totalrenovering. Vi kommer därför under 2026 se över om avgifterna bör justeras något under året.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	51 908 000	-	1 134 000	53 042 000
Upplåtelseavgifter	18 049 200	-	2 341 000	20 390 200
Fond, yttre underhåll	1 383 384	-	164 881	1 548 265
Balanserat resultat	-8 079 574	-724 857	-164 881	-8 969 312
Årets resultat	-724 857	724 857	-653 154	-653 154
Eget kapital	62 536 153	0	2 821 846	65 357 999

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 804 431
Årets resultat	-653 154
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-164 881
Totalt	-9 622 466

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	37 527
Balanseras i ny räkning	-9 584 939

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 815 359	2 816 755
Övriga rörelseintäkter	3	0	2 842
Summa rörelseintäkter		2 815 359	2 819 597
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 487 040	-1 522 691
Övriga externa kostnader	9	-260 822	-262 116
Personalkostnader	10	-96 982	-153 762
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 387 320	-1 191 969
Summa rörelsekostnader		-3 232 164	-3 130 538
RÖRELSERESULTAT		-416 805	-310 941
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 795	65 371
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-271 143	-479 287
Summa finansiella poster		-236 348	-413 916
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-653 154	-724 857
ÅRETS RESULTAT		-653 154	-724 857

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	73 449 548	74 825 600
Maskiner och inventarier	13	42 236	53 504
Summa materiella anläggningstillgångar		73 491 784	74 879 104
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		73 491 784	74 879 104
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 315	8 756
Övriga fordringar	14	3 106 845	2 664 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	154 520	68 295
Summa kortfristiga fordringar		3 268 680	2 741 407
Kassa och bank			
Kassa och bank		768 699	755 065
Summa kassa och bank		768 699	755 065
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 037 379	3 496 471
SUMMA TILLGÅNGAR		77 529 163	78 375 576

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		73 432 200	69 957 200
Fond för yttre underhåll		1 548 265	1 383 384
Summa bundet eget kapital		74 980 465	71 340 584
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 969 312	-8 079 574
Årets resultat		-653 154	-724 857
Summa ansamlad förlust		-9 622 466	-8 804 431
SUMMA EGET KAPITAL		65 357 999	62 536 153
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	6 406 000
Summa långfristiga skulder		0	6 406 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 497 334	8 656 000
Leverantörsskulder		98 066	175 516
Skatteskulder		8 735	12 241
Övriga kortfristiga skulder		2 685	13 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	564 344	575 973
Summa kortfristiga skulder		12 171 164	9 433 423
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 529 163	78 375 576

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-416 805	-310 941
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 387 320	1 191 969
	970 515	881 028
Erhållen ränta	34 795	65 371
Erlagd ränta	-283 289	-490 657
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	722 020	455 742
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-59 639	-27 648
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-91 447	-44 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten	570 934	383 649
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-3 794 321
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-3 794 321
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 475 000	0
Upptagna lån	3 452 666	0
Amortering av lån	-7 017 332	-112 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-89 666	-112 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	481 268	-3 522 672
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 343 021	6 865 693
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 824 290	3 343 021

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lidingöbävern är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Yttertak	2,86 %
Ventilation	5,00 %
Dörrar & portar	2,50 %
Stomme och grund	0,83 - 5,00 %
Byggnad	2,24 - 20,00 %
Stamledningar Värme	6,60 %
Fasader	2,90 %
Balkonger	3,33 %
El	2,90 %
Fönster	5,00 %
Tvättmaskin	20,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD-el.

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	1 490 838	1 464 492
Hysesintäkter bostäder	205 200	267 130
Hysesintäkter lokaler	38 136	38 004
Hysesintäkter garage	190 440	202 261
Hysesintäkter garage, moms	16 200	13 820
Hysesintäkter p-plats	82 250	83 300
Hysesintäkter p-plats, moms	4 200	4 200
Hysesintäkter förråd	52 140	53 040
Hysesintäkter förråd, moms	7 836	7 836
Bredband	59 075	0
Intäkt parkeringsbolag, moms	319	0
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-4 667
El	3 600	3 600
Fast tillägg elbilsaddning	1 800	1 650
Elintäkter laddstolpe moms	4 103	17 159
Uppvärmning, moms	633 374	568 374
Dröjsmålsränta	0	69
Pantsättningsavgift	2 940	4 584
Överlåtelseavgift	8 820	9 911
Administrativ avgift, moms	0	294
Administrativ avgift	4 312	1 470
Andrahandsuthyrning	9 781	13 145
Vidarefakturerade kostnader	0	67 088
Öres- och kronutjämning	-5	-5
Summa	2 815 359	2 816 755

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	2 842
Summa	0	2 842

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	72 201	64 836
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	9 607
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	8 286
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	32 170	4 143
Städning enligt avtal	69 480	70 474
Städning utöver avtal	3 041	0
Besiktningar	18 513	4 375
Brandskydd	27 180	0
Gårdkostnader	916	5 710
Gemensamma utrymmen	595	2 618
Snöröjning/sandning	7 531	64 408
Serviceavtal	48 286	106 046
Förbrukningsmaterial	2 932	6 036
Summa	282 845	346 538

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslokaler	5 829	0
Tvättstuga	502	0
Dörrar och lås/porttele	9 003	11 345
VVS	39 785	75 514
Ventilation	18 313	5 800
Elinstallationer	5 462	9 100
Fasader	0	18 564
Skador/klotter/skadegörelse	0	54 081
Summa	78 893	174 404

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hyseslägenheter	35 527	0
Tvättstuga	2 000	0
Summa	37 527	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	215 655	207 065
Uppvärmning	393 890	409 667
Vatten	86 121	94 019
Sophämtning/renhållning	124 843	100 404
Summa	820 509	811 155

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	74 494	69 923
Kabel-TV	18 812	14 132
Bredband	61 160	0
Fastighetsskatt	112 800	106 540
Summa	267 266	190 595

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	3 956	5 928
Inkassokostnader	2 556	2 571
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	67 088
Revisionsarvoden extern revisor	44 000	43 750
Styrelseomkostnader	53	3 033
Fritids och trivselkostnader	0	608
Föreningskostnader	26 326	19 401
Förvaltningsarvode enl avtal	88 650	92 438
Överlåtelsekostnad	14 406	12 036
Pantsättningskostnad	4 410	6 880
Administration	8 667	5 937
Konsultkostnader	60 870	1 890
Bostadsrätterna Sverige	6 230	0
Föreningsavgifter	700	556
Summa	260 822	262 116

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	73 800	117 000
Arbetsgivaravgifter	23 182	36 762
Summa	96 982	153 762

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	271 143	460 329
Dröjsmålsränta	0	71
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	18 887
Summa	271 143	479 287

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	87 384 779	83 646 779
Årets inköp	0	3 738 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	87 384 779	87 384 779
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 559 179	-11 370 027
Årets avskrivning	-1 376 052	-1 189 152
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 935 231	-12 559 179
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	73 449 548	74 825 600
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 527 080</i>	<i>23 527 080</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 547 000	38 407 000
Taxeringsvärde mark	32 251 000	39 282 000
Summa	76 798 000	77 689 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	100 217	43 896
Årets inköp	0	56 321
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	100 217	100 217
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-46 713	-43 896
Årets avskrivning	-11 268	-2 817
Utgående ackumulerad avskrivning	-57 981	-46 713
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	42 236	53 504

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	30 615	56 158
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	398	0
Övriga kortfristiga fordringar	20 241	20 241
Transaktionskonto	1 997 199	1 517 657
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	3 106 845	2 664 356

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	36 241	33 410
Förutbet försäkr premier	31 476	30 182
Förutbet kabel-TV	4 746	4 703
Förutbet bredband	22 935	0
Upplupna intäkter	59 122	0
Summa	154 520	68 295

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-06-01	1,01 %	6 406 000	6 406 000
Stadshypotek AB	2026-03-03	2,65 %	571 334	4 024 000
Stadshypotek AB	2026-03-03	2,62 %	4 520 000	4 632 000
Summa			11 497 334	15 062 000
Varav kortfristig del			11 497 334	8 656 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 937 334 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	25 196	12 919
Uppl kostnad Fastskött entrepr	10 572	5 966
Uppl kostn el	21 937	23 744
Uppl kostnad Värme	51 655	48 056
Uppl kostnad Extern revisor	40 000	36 000
Uppl kostn räntor	11 008	23 154
Uppl kostn vatten	26 799	27 078
Uppl kostnad Sophämtning	30 989	18 288
Uppl kostnad arvoden	88 200	129 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	27 712	40 532
Förutbet hyror/avgifter	230 276	211 236
Summa	564 344	575 973

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	37 000 000	37 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

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

Lidingö

Axel Versteegh
Styrelseledamot

Josefin Almkvist
Styrelseledamot

Madelen Fahlstedt
Ordförande

Cecilia Klang
Styrelseledamot

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

Finnhammars Revisionsbyrå
Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 20:55

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 09:16

DOCUMENT ID:

By-_Bx4JAWx

ENVELOPE ID:

S10BxNkCZx-By-_Bx4JAWx

DOCUMENT NAME:

Brf Lidingöbävern, 769614-3028 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

1fe7616c449fd4bbf20eb3e97a348256a54cebf8d6b6613

134b9abb369c2477498baa30123d2d2c8cc7787289c03

717e34ca18498c3e500b1234a72c05199293

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. MADELEN FAHLSTEDT madelenfa@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 09:40 29.04.2026 09:40	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.58.130
2. Maria Cecilia Klang ceciliaklang@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 10:58 29.04.2026 10:57	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.249
3. JOSEFIN ALMKVIST josefin.almkvist@live.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 12:56 29.04.2026 12:55	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.98
4. Axel Johan Gunnar Versteegh axel.versteegh@live.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 19:21 29.04.2026 19:20	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.66.43
5. Kerstin Elisabeth Hedberg kerstin.hedberg@finnhammars.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 20:55 29.04.2026 20:54	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.43.114

* 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 Brf Lidingöbävern

Org.nr 769614-3028

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lidingöbävern för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 Lidingöbävern för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsred 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

Finnhammars Revisionsbyrå AB

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 20:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 09:16

DOCUMENT ID:

B1drxEJCbg

ENVELOPE ID:

r1dBxEkCZx-B1drxEJCbg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Lidingöbävern 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

7374323be738c031ba283739580109129ee9c54e13614

688840f59d39c73864ed53e683819b5fc1477883953f45

e92b16c9a3db0cac8a4d35f593d07b7a6cec2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kerstin Elisabeth Hedberg	Signed	29.04.2026 20:54	eID	Swedish BankID
kerstin.hedberg@finnham mars.se	Authenticated	29.04.2026 19:58	Low	IP: 62.20.43.114

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed