

Årsredovisning

för

BRF Holaveden

713600-0242

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Holaveden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 en underhållsplan men den är inte uppdaterad.

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Medlemsinformation

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande:	Hans Eriksson
Sekreterare:	Ola Larsson
Ordinarie ledamot:	Biljana Lukovic
Suppleanter:	Karin Lindblom Anders Belin
Revisorer:	Aukt revisor Jan Sjöberg Monica Svensson
Revisorssuppleanter:	Allan Wieslander Jonas Skarin
Valberedning:	Allan Wieslander Anki Haggren

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

Styrelsen har under året haft 13 st protokollförda sammanträden.
Under året har 6 st medlemsinformationer sänts ut, nr 276-281.

Under året har följande lägenheter förvärvats:

Martin Jakobsson	till lägenhet H132
Milkael Boxström Söderberg och Linn Johansson	till lägenhet H111
Moa Dahlgren och Philip Littson	till lägenhet H331
Fredrik Enhol	till lägenhet H333
Per och Claudia Colliander	till lägenhet H133
Sofia Bäckström	till lägenhet H325 och H326
Edvard och Alice Rosenbildt	till lägenhet H233

Lokal 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 har varit oförändrad.

OVK genomfördes 27/2.

Vattenskada i badrummet i H114. Kostnad 316 375 kr. Försäkringen betalade 138 742 kr.

Vattenskada i badrummet i H112. Kostnad 307 231 kr. Försäkringen betalade 215 596 kr.

Stambyte i samband med vattenskada i port 5. Även byte av rör i källaren. Kostnad 369 200 kr.

Stambyte i samband med vattenskada i port 3. Kostnad 181 725 kr.

Den totala kostnaden för föreningen för dessa två skador blev 820 193 kr.

Nytt treårigt elavtal är tecknat 1/7-23. Kostnad 1,17/kWh.

Vattenskada i Hus 3. Gäller lägenheterna H312, H313 och H323. Hela köksstammen byttes även i H333. Befintliga vattenledningar har också bytts. Total kostnad ca 1 375 000 kr. Ersättning från försäkringsbolaget uppgick till 803 444 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 ABC Städ. Kostnad 108 960 kr. Detta bokförs under renhållning.

Fastighetsskötsel Lindskog AB har som tidigare skött snöskottning, gräsklippning samt tillsyn av våra fastigheter. Det har kostat 96 500 kr. Detta bokförs under reparationer och drift.

Slutlig skatt blev 86 266 kr.

Ur fonden för inre reparationer har utbetalats 67 122 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 17 225:60 kr.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 940	1 773	1 761	1 762
Resultat efter finansiella poster	-1 150	-1 595	-88	183
Soliditet (%)	81	89	91	92
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	478	0	0	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)	59	0	0	0
Räntekänslighet (%)	0	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	200	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	57	0	0	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	353	2 696	-1 633	5 312
Disposition av föregående års resultat:			-1 633	1 633	0
Avsättning till yttre fond		7	-7		0
Årets resultat				-1 187	-1 187
Belopp vid årets utgång	3 896	360	1 056	-1 187	4 125

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 056 106
årets förlust	-1 186 845
	-130 739

behandlas så att

avsättes till yttre fond	6 730
i ny räkning överföres	-137 469
	-130 739

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	1 939 788	1 773 050
Övriga rörelseintäkter		1 183 477	51 608
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 123 265	1 824 658
Rörelsekostnader	2		
Övriga externa kostnader	3	-4 269 565	-3 374 518
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-44 872	-44 872
Summa rörelsekostnader		-4 314 437	-3 419 390
Rörelseresultat		-1 191 172	-1 594 732
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 886	18
Summa finansiella poster		40 886	18
Resultat efter finansiella poster		-1 150 286	-1 594 714
Bokslutsdispositioner			
Avsättningar till inre fond för underhåll		-36 559	-38 014
Summa bokslutsdispositioner		-36 559	-38 014
Resultat före skatt		-1 186 845	-1 632 728
Årets resultat		-1 186 845	-1 632 728

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

1 705 168

1 750 040

Summa materiella anläggningstillgångar

1 705 168

1 750 040

Summa anläggningstillgångar

1 705 168

1 750 040

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8 962

7 908

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

812 444

0

Summa kortfristiga fordringar

821 406

7 908

Kassa och bank

Kassa och bank

2 567 983

4 181 001

Summa kassa och bank

2 567 983

4 181 001

Summa omsättningstillgångar

3 389 389

4 188 909

SUMMA TILLGÅNGAR

5 094 557

5 938 949

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 895 950	3 895 950
Fond för yttre underhåll	359 702	352 972
Summa bundet eget kapital	4 255 652	4 248 922

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 056 106	2 695 564
Årets resultat	-1 186 845	-1 632 728
Summa fritt eget kapital	-130 739	1 062 836

Summa eget kapital

4 124 913 **5 311 758**

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	387 341	0
Skatteskulder	5 254	3 990
Fond för inre underhåll	361 737	392 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	215 312	230 901
Summa kortfristiga skulder	969 644	627 191

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 094 557 **5 938 949**

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 150 286

-1 594 714

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

44 872

44 872

Betald skatt

210

-5 989

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

-1 105 204

-1 555 831

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-812 444

6 140

Förändring av leverantörsskulder

387 341

0

Förändring av kortfristiga skulder

-15 588

24 961

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 545 895

-1 524 730

Finansieringsverksamheten

Inbetalning av medlemsinsatser

0

700 000

Förändring av inre fond

-30 563

-6 216

Avsättning till inre fond

-36 559

-38 014

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-67 122

655 770

Årets kassaflöde

-1 613 017

-868 960

Förändring likvida medel

Likvida medel vid årets början

4 181 001

5 049 960

Likvida medel vid årets slut

2 567 984

4 181 000

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

	2023	2022
Avgifter	-1 772 473	-1 609 415
Hyror	-47 835	-44 115
Garage och parkering	-119 480	-119 520
	-1 939 788	-1 773 050

Not 2 Medelantalet anställda

2023	2022
0	0

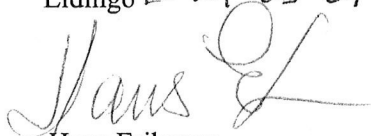
Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Värme	566 046	537 975
El	127 808	102 300
Vatten	85 605	107 945
Renhållning	192 138	178 831
Försäkringar	128 176	111 458
Revision	15 625	15 000
Skatter	89 635	86 266
Reparationer, förbättringar och drift	2 783 492	1 952 869
Kabel TV	144 104	133 989
SBC årsavgift	6 230	6 140
Övriga omkostnader och förvaltning	130 707	141 745
	4 269 566	3 374 518

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 249 320	5 249 320
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 249 320	5 249 320
Ingående avskrivningar	-3 499 280	-3 454 408
Årets avskrivningar	-44 872	-44 872
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 544 152	-3 499 280
Utgående redovisat värde	1 705 168	1 750 040

Lidingö 2024-05-07



Hans Eriksson
Ordförande



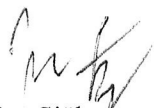
Ola Larsson



Biljana Lukovic

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-14



Jan Sjöberg
Auktoriserad revisor

Vinst och förlusträkning

Brf Holaveden

Utgifter			
Förvaltning övrigt	105 000	105 000	110 000
Värme	600 000	566 046	600 000
El	150 000	127 808	180 000
Vatten	120 000	85 605	120 000
Renhållning	200 000	192 138	200 000
Försäkringar	128 176	128 176	139 712
Löner/arvoden/revision	30 000	15 625	30 000
Bankkostnader	3 000	3 000	3 000
Skatter	92 056	89 635	92 052
Rep, förbättringar, drift*	1 500 000	2 783 492	1 200 000
Fondavsättningar	38 000	36 559	38 000
Div kostnader	25 000	22 707	20 000
SBC årsavgift	6 230	6 230	6 230
Kabel TV Bredband	135 000	144 104	150 000
Avskrivningar	44 872	44 872	44 872
Totalt/år	3 177 334	4 350 997	2 933 866

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Holaveden för år 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Holaveden för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2024-05-14



Jan Sjöberg
Auktoriserad revisor