

Årsredovisning

för

Brf Kolvik

769613-3359

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Kolvik intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Styrelsen för Brf Kolvik, med säte i Värmdö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 oktober 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen innehar fastigheterna Värmdö Hemmesta 11:479, 478 samt 11:38 i Värmdö kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningen upplåter 9 bostadsrättslägenheter.

Lägenhetsfördelning:

6 st 6 rum och kök om 129,6 kvm
2 st 2 rum och kök om 27,4 kvm
1 st 1 rum och kök om 33,0 kvm

Total yta: 865,4 kvm

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector försäkring.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i Kolviks samfällighetsförening som förvaltar badplats, bryggor, vägar och grönområden i Kolvik.

Fastighetsavgift

Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler. Bostadslägenheterna är befriade från fastighetsavgift under 15 år efter värdeåret.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är totalt 25 081 000 kr, varav byggnadsvärdet är 17 017 000 kr och markvärdet 8 064 000 kr. Värdeår är 2017 för Hemmesta 11:37 och 2016 för Hemmesta 11:478 och Hemmsta 11:479

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 2 april 2017.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 958 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med 0,3% av gällande taxeringsvärde.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 juni 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Pablo Gomez Valle
	Eva Nabseth
	Oskar Edberg
	Sara Neuman

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft två styrelsemöten.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Protector försäkring.

Revisor

Henrik Sundström

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räntekostnaden för Brf Kolvik har fortsatt ner under 2025 och det gav utrymme för att extra amortera 148 000 kr av föreningens lån.

Utebelysningen och avloppsröret har förbättrats vid förrådet, flaggstången var fixad, radon började mätas i området och 3 nya grannar har kommit in.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 14 medlemmar. Två överlåtelse har ägt rum under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	829	829	638	479	449
Resultat efter finansiella poster	-83	-105	-670	-609	-484
Soliditet (%)	73	73	73	74	75
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	958	958	763	573	537
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 136	11 718	11 731	11 380	11 084
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 136	11 718	11 731	11 380	11 084
Sparande per kvm (kr/kvm)	173	153	-47	-12	20
Räntekänslighet (%)	12	12	15	20	21
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	105	109	92	87	84
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	100	100	100	100
Årets resultat exkl avskrivningar	150	-105	-437	-376	-251

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Upplysning om förlust

Föreningens balanserade underskott beror på avskrivningar. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 430 000	457 250	-2 077 119	-105 264	26 704 867
Disposition av föregående års resultat:		59 250	-164 514	105 264	0
Årets resultat				-77 365	-77 365
Belopp vid årets utgång	28 430 000	516 500	-2 241 633	-77 365	26 627 502

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 241 633
årets förlust	-83 365
	-2 324 998
behandlas så att	
avsättes till fond till för yttre underhåll	75 243
i ny räkning överföres	-2 400 241
	-2 324 998

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	829 121	829 120
Övriga rörelseintäkter		4 292	80
Summa rörelseintäkter		833 413	829 200
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-312 280	-299 910
Övriga externa kostnader	4	-45 462	-44 203
Personalkostnader		0	-612
Avskrivningar		-233 504	-233 504
Summa rörelsekostnader		-591 246	-578 229
Rörelseresultat		242 167	250 971
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	1 148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-325 533	-357 383
Summa finansiella poster		-325 532	-356 235
Resultat efter finansiella poster		-83 365	-105 264
Årets resultat		-83 365	-105 264

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

35 985 940

36 219 444

Summa materiella anläggningstillgångar

35 985 940

36 219 444

Summa anläggningstillgångar

35 985 940

36 219 444

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

6

425 625

355 106

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

18 260

32 717

Summa kortfristiga fordringar

443 885

387 823

Kassa och bank

Kassa och bank

6 078

247

Summa kassa och bank

6 078

247

Summa omsättningstillgångar

449 963

388 070

SUMMA TILLGÅNGAR

36 435 903

36 607 514

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

28 430 000

28 430 000

Fond för yttre underhåll

516 500

457 250

Summa bundet eget kapital

28 946 500

28 887 250

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 241 633

-2 077 119

Årets resultat

-83 365

-105 264

Summa fritt eget kapital

-2 324 998

-2 182 383

Summa eget kapital

26 621 502

26 704 867

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

2 858 520

2 647 520

Summa långfristiga skulder

2 858 520

2 647 520

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

8

6 779 000

7 149 000

Leverantörsskulder

6 972

14 070

Övriga skulder

886

886

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

169 023

91 171

Summa kortfristiga skulder

6 955 881

7 255 127

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

36 435 903

36 607 514

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-83 365

-105 264

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

233 504

233 504

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

150 139

128 240

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

14 455

-9 528

Förändring av leverantörsskulder

-7 098

-24 610

Förändring av kortfristiga skulder

77 853

-58 904

Kassaflöde från den löpande verksamheten

235 349

35 198

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

-159 000

-11 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-159 000

-11 000

Årets kassaflöde

76 349

24 198

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

355 315

331 117

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

431 664

355 315

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	119 år
-----------	--------

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	829 121	829 120
	829 121	829 120

I årsavgiften ingår el avseende gemensamma utrymmen & vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Snöröjning/sandning	47 213	51 825
Trivselåtgärder	419	0
Reparationer	37 190	198
Besiktningsskostnader	5 925	0
Samfällighetsavgift	86 256	95 693
Trädgård och utemiljö	0	10 576
Fastighetsel	11 386	16 009
Vatten och avlopp	79 107	74 955
Avfallshantering	24 210	24 745
Försäkringskostnader	19 698	24 913
Förbrukningsinventarier	0	478
Förbrukningsmaterial	876	518
	312 280	299 910

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode	6 000	6 000
Ekonomisk förvaltning	35 617	28 754
Övriga poster	3 845	9 449
	45 462	44 203

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 786 964	27 786 964
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 786 964	27 786 964
Ingående avskrivningar	-1 167 520	-934 016
Årets avskrivningar	-233 504	-233 504
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 401 024	-1 167 520
Redovisat värde mark	9 600 000	9 600 000
Utgående värde mark	9 600 000	9 600 000
Utgående redovisat värde	35 985 940	36 219 444

Not 6 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	39	38
Avräkningskonto förvaltare	425 586	355 068
	425 625	355 106

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	8 308	8 067
Ekonomisk förvaltning	7 412	7 065
Bostadsrätterna	2 540	2 585
Snöröjning/sandning	0	15 000
	18 260	32 717

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken 638660	2,95	2026-03-23	138 500	292 500
Handelsbanken 593312	2,95	2026-01-02	2 954 000	2 954 000
Handelsbanken 735394	3,21	2029-12-30	2 658 520	2 658 520
Handelsbanken 626325	2,95	2026-01-02	2 954 000	2 954 000
Handelsbanken 791854	3,16	2030-09-30	200 000	200 000
Handelsbanken 564339	2,95	2026-03-30	732 500	737 500
			9 637 520	9 796 520
Kortfristig del av långfristig skuld			6 779 000	7 149 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 2 858 520 kr.

Lån som förfaller inom ett år: 6 779 000 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	62 862	61 308
Reparationer	16 750	0
Revision	12 000	6 000
Fastighetsel	1 172	1 066
Förutbetalda avgifter och hyror	69 095	22 796
Snöröjning/sandning	7 144	0
	169 023	91 170

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	13 158 000	13 158 000
	13 158 000	13 158 000

Årsredovisningen har beslutats 2026-05-11

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Pablo Gomez Valle
Ordförande

Oskar Edberg

Eva Nabseth

Sara Neuman

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Henrik Sundström
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Kolvik.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-13 20:29:19

Dokumentet är undertecknat av:

	EVA NABSETH (19640430XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-11 10:47:58
	HENRIK SUNDSTRÖM (19470321XXXX) Revisor	2026-05-13 20:29:18
	OSKAR EDBERG (19881113XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-13 10:50:33
	Pablo Gomez Valle (19901019XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-12 10:36:34
	SARA NEUMAN (19750202XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-12 13:30:04



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Kolvik.pdf (216341 byte)

5FB883D3047513F42875EF6EAFCD7A6A183DCFC348BF282C11275F487C253F36CF0CFDE2BED2012912C1
610E849B64B01DEACE91D27E680C57E7D5756FC1C29B

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support