

Årsredovisning

för

Brf Råven 3

716447-6306

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Råven 3 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

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Huset uppfördes 1959 och ombildades till bostadsrätt under 26 oktober 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2007-05-14.

Föreningen har sitt säte på Lidingö

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan Tideli	Ordförande
Daniel Nowik	Ledamot
Katarina Gillblad	Ledamot
Marie Jonsson	Ledamot
Per von Elem	Ledamot
Fredrik Odelberg	Suppleant
Elisabeth Ternevall	Suppleant

Styrelsen har under året haft 10 st protokollförda styrelsemöten.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2025

Föreningen tecknades två i förening av styrelsens medlemmar.

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	
Börje Krafft	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Namn	
Alexandros TSitnidis	Auktoriserad revisor

Fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Råven 3 på Lidingö som är bebyggt med ett bostadshus (flerbostadshus) i 10 våningsplan samt två källarplan.

Huset uppfördes år 1959 och består av 36 st. lägenheter, bostadsytan är ca 3 100 kvadratmeter medan lokalytan är ca 180 kvadratmeter.

Lägenheter fördelas enligt följande, 9 st. 3 rok, 18 st 4 rok, 9 st. 5 rok.

I föreningen finns dessutom 6 st garage, 12 st parkeringsplatser och 7 st. förråd.

Föreningen har en föreningslokal som används av föreningens medlemmar. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen är momsregistrerad för debitering av el till medlemmarna.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam via försäkringsförmedlaren Söderberg & partner. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30 och förlängs därefter t.o.m.2027-04-30

Underhåll

Föreningen har sedan 2010 genomfört följande underhåll och investeringar i fastigheten i byggnaden:

Ny tvättmaskin	2020
Nya fönster i hela fastigheten	2020
OVK genomförd och godkänd mars	2021
Radonmätning utförd och godkänd mars	2021
Energideklaration utförd i april	2021
Stamspolning av samtliga avlopp o stammar april	2021
Skadedjurskontroll utförd o godkänd i mars	2021
Asfaltering av p-platser	2021
Nya laddstolpar	2021
Ny dränering	2021
Renovering av gästlägenhet	2022
Bytt ut lysrör till LED i trapphuset	2022
Installerat "avgasare"och magnetfilter	
ivärmesystemet	2022
Ny El-central med IMD	2023
Avslutat alla individuella el-abonnemang	2023
Bytt belysning i källaren till LED	2023
Fasadrenovering	2024
Uppgradering av skyddsrum- och brandutrustning	2025
Bygglov inglasning av balkong	2025

Styrelsen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig fram tom 2045. Styrelsen har utfört den stadseenliga fastighetsbesiktningen den 2025-12-02

Förvaltning

Fastighetsskötsel Kraft Lidingö AB.
Trappstädning Tarjas Ståd AB
Ekonomisk Förvaltning Viredo AB
Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har genomgång och uppgradering av all utrustning i skyddsrummen skett. Föreningen har införskaffat en hjärtstartare nu placerad i entrén. Utbildning av hjärt & lunggräddning anordnas för medlemmarna. Utbyte av och komplettering av brandsläckningsutrustning har gjorts samt markering av utrymningsvägar har förbättrats. Evakueringsplan är etablerad.
Föreningen har under året amorterat 1 500 000: - på befintliga lån.

Medlemsinformation

Antal medlemmar 20250101 54 st
Antal medlemmar 20251231 53 st
Under året har 2 st överlåtelser skett

Föreningens ekonomi

Samtliga lägenheter är bostadsrätter sedan juli 2014.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 920	2 813	2 585	2 099	2 086
Resultat efter finansiella poster	-310	-321	148	66	-499
Balansomslutning	78 631	80 471	81 183	80 958	80 849
Soliditet (%)	74	73	72	72	72
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	879	847	774	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 423	6 909	7 071	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 343	6 823	6 982	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	311	261	252	0	0
Räntekänslighet (%)	7	8	9	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	219	217	207	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	93	92	0	0

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för räkenskapsåret 2025 uppgår till -310 tkr. Förlusten förklaras i huvudsak av redovisade avskrivningar på föreningens byggnad, vilka utgör en planmässig kostnad enligt gällande redovisningsprinciper och inte påverkar föreningens likviditet.

Föreningens rörelseresultat exklusive avskrivningar och delutrangeringar av komponenter uppgår till 1 445 442 kr. Efter avdrag för finansnettot uppgår föreningens resultat till 971 481 kr. Detta indikerar att föreningen har ett tillfredställande ekonomiskt utrymme för att hantera sina löpande betalningsförpliktelser.

Finansiering av framtida underhåll enligt fastställd underhållsplan kommer att säkerställas vid behov via avgiftshöjningar .

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 881 000	4 233 945	8 007 760	-1 337 177	-321 208	58 464 320
Disposition av föregående års resultat:				-321 208	321 208	0
Avsättning underhållsfond			210 294	-210 294		0
Årets resultat					-309 696	-309 696
Belopp vid årets utgång	47 881 000	4 233 945	8 218 054	-1 868 679	-309 696	58 154 624

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 868 679
årets förlust	-309 696
	-2 178 375

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	210 066
i ny räkning överföres	-2 388 441
	-2 178 375

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 919 596	2 813 373
Övriga intäkter	2	3 595	21
		2 923 191	2 813 394
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 356 449	-1 289 130
Övriga kostnader	4	-55 784	-54 530
Personalkostnader	5	-65 516	-64 139
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 058 918	-1 136 892
Övriga rörelsekostnader		-222 260	0
		-2 758 927	-2 544 691
Rörelseresultat		164 264	268 703
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82 825	116 307
Räntekostnader och liknande resultatposter		-556 786	-706 218
		-473 961	-589 911
Resultat efter finansiella poster		-309 697	-321 208
Resultat före skatt		-309 697	-321 208
Årets resultat		-309 696	-321 208

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	76 526 378	77 762 832
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	112 662	157 386
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
		76 639 040	77 920 218
Summa anläggningstillgångar		76 639 040	77 920 218
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		44 601	61 354
Övriga fordringar		358	279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 662	93 555
		84 621	155 188
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 120 000	0
		1 120 000	0
<i>Kassa och bank</i>		787 538	2 395 541
Summa omsättningstillgångar		1 992 159	2 550 729
SUMMA TILLGÅNGAR		78 631 199	80 470 947

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

52 114 945

52 114 945

Fond för yttre underhåll

8 218 054

8 007 760

60 332 999

60 122 705

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 868 679

-1 337 177

Årets resultat

-309 696

-321 208

-2 178 375

-1 658 385

Summa eget kapital

58 154 624

58 464 320

Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

8 000 000

0

Summa långfristiga skulder

8 000 000

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

11 834 000

21 334 000

Leverantörsskulder

113 976

166 144

Övriga skulder

4 264

18 896

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

524 335

487 588

Summa kortfristiga skulder

12 476 575

22 006 628

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

78 631 199

80 470 948

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	164 265	268 703
Avskrivningar & utrangeringar materiella anläggningstillgångar	1 281 178	1 136 892
Erhållen ränta	75 381	116 307
Erlagd ränta	-553 846	-686 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	966 978	834 924

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	16 753	-61 354
Förändring av kortfristiga fordringar	61 258	41 965
Förändring av leverantörsskulder	-52 168	166 144
Förändring av kortfristiga skulder	19 176	-75 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 011 997	905 881

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-2 157 819
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 157 819

Finansieringsverksamheten

Amortering lån	-1 500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 500 000	-500 000

Årets kassaflöde	-488 003	-1 751 938
-------------------------	-----------------	-------------------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 395 541	4 147 479
Likvida medel vid årets slut	1 907 538	2 395 541

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar 0,3% av taxeringsvärde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Nyttjandeperiod på byggnadskomponenter 5-100 år
Nyttjandeperiod på maskiner och inventarier 5 år

Låneskulder

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år, klassificeras som kortfristiga. Lånekrediten är indelade i villkorsperioder som ca tolv månader. Klassificeringen av kredittskulderna sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificeras förutom disponibla tillgodohavanden hos banker även kortfristiga likvida placeringar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

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 med tillägg för IMD dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna 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.

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.

Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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 Årsavgifter och hyror

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, sophämtning och Kabel-TV/ Bredaband.

Obligatorisk avgift för avgift för el utifrån individuell förbrukning debiteras separat och redovisas på egen rad i noten

	2025	2024
Årsavgifter bostadsrätt	2 532 607	2 450 017
Eldebitering bostäder rörlig del	144 715	128 616
El abonnemang	36 288	36 288
Hyra garage	92 871	91 050
Hyra p-plats	64 474	63 210
Eldebitering laddplats	11 599	13 421
Hyra förråd	14 060	13 772
Hyra gästlägenhet	22 982	17 000
Övriga intäkter	3 595	21
	2 923 191	2 813 395

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fjärrvärme	341 269	363 137
Fastighetsel	65 678	53 613
Lägenhetsel, rörlig och fast	144 715	164 904
Laddstolpsel	11 599	13 421
Vatten	119 995	83 951
Sophämtning	109 534	73 474
Fastighetsskötsel	75 839	72 662
Bredband och kabel-TV	92 076	90 815
Utemiljö	2 197	5 519
Städning och renhållning	57 009	60 566
Snöröjning	15 230	24 500
Ekonomisk förvaltning	65 028	79 673
Fastighetsreparationer	112 075	70 672
Förening och styrelsekostnader	14 847	11 539
Fastighetsförsäkring	65 094	62 500
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	64 264	58 184
	1 356 449	1 289 130

Not 4 Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgift till branchorganisationer	4 830	5 370
Bankkostnader	4 583	4 209
Övriga externa kostnader	19 896	9 951
Ersättningar till revisor	26 475	35 000
	55 784	54 530

Not 5 Styrelse -och revisors arvode

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	53 000	45 000
Arvode internrevisor		5 000
Arbetsgivareavgifter 31,42%	12 516	14 139
	65 516	64 139
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	65 516	64 139

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 534 951	84 564 007
Inköp		2 157 891
Försäljningar/utrangeringar	-642 422	
Omklassificeringar		-186 947
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 892 529	86 534 951
Ingående avskrivningar	-8 772 119	-7 679 951
Försäljningar/utrangeringar	420 162	
Årets avskrivningar	-1 014 194	-1 092 168
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 366 151	-8 772 119
Utgående redovisat värde	76 526 378	77 762 832

Not 7 Fastighetstaxering

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader	42 192 000	36 066 000
Mark	28 028 000	34 032 000
	70 220 000	70 098 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	280 068	0
Omklassificeringar		280 068
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	280 068	280 068
Ingående avskrivningar	-122 682	0
Årets avskrivningar	-44 724	-122 682
Utgående ackumulerade avskrivningar	-167 406	-122 682
Utgående redovisat värde	112 662	157 386

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	114 545
Försäljningar/utrangeringar		-114 545
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	-99 310
Omklassificeringar		99 310
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank, ränta 2,770% bundet till 2028-11-24	8 000 000	8 000 000
Swedbank, ränta 2,211%, 3 månaders, bundet till 2026-03-28	7 000 000	7 000 000
Swedbank, ränta 2,211%, 3 månaders, bundet till 2026-03-28	4 834 000	6 334 000
	19 834 000	21 334 000

Not 12 Upplupna kostnader och förbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	252 899	249 272
Övriga upplupna kostnader	271 437	238 314
	524 336	487 586

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
	30 000 000	30 000 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Entreprenör är kontrakterad för byte av hiss i augusti 2026 och fem veckor framåt. Investeringen finansieras med egna medel.

Nytt försäkringsbolag har kontrakterats vilket har sänkt försäkringspremierna med 40%. From 1/3 2026. Omförhandling av bredband och TV avtalet har avslutats vilket fått till följd en sänkning av kostnaderna med 43% på årsbasis, med start i april 2026.

Hyra för garage- och parkeringsavtal justeras med 2%.

Årsredovisningen beslutades 2026-xx-xx

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan Tideliuss
Ordförande

Daniel Nowik

Katarina Gillblad

Marie Jonsson

Per von Elem

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

Börje Krafft
Auktoriserad revisor