



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bävertassen 1

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Bandhagen.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2021-08-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Båvertassen 1	2017	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och nytt tomträttsgäldsavtal gäller från och med 2026-04-01 till och med 2036-03-31.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1956.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 56 bostadsrätter om totalt 3 706 kvm och 5 lokaler om 347 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kent Johansson	Ordförande
Stanislaw Robert Stachura	Suppleant
Arja Aulikki Ylönen	Styrelseledamot
Jona Hansson	Styrelseledamot
Kristoffer Zetterberg	Styrelseledamot
Isabelle Flora	Sekreterare

Valberedning

Anna Siverskog
Paulina Stachura

Firmateckning

Föreningen tecknas med "två i förening" av styrelsen

Revisorer

Andreas Holman Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av dagvatten-ledning
Installation av konsol och nya vattenmätare
Okulär kontroll av tak och vattengångar
Värmesystem, byte av tryckhållningskärl
Förundersökning och sondning av samlingsledning i källare
Belysning, byte av samtliga lampor till sensorstyrda LED-lampor i fastigheten
Spolning och filmning av samtliga avloppsstammar
Värmeutredning genom okulär besiktning av samtliga delar i värmesystemet
Värmesystem, byte av avgasare
Värmesystem, byte av VS-pump
Komplettering av tvättmaskin och tumlare i tvättstuga 2 samt bokningstavla
Byte av 2 dörrar mot baksida samt målning av dörrar och väggar i källare
Slipning och målning av samtliga smidesräcken
Byte av takluckor + målning av taknocksplåt
- 2024** ● Golv i källargång är flyt-spacklad efter byte av avloppsrör.
Byte av avloppsrör i en del av samlingsledningen i källargång
Byte av ventiler på värmeelement i alla lägenheter samt källarutrymmen.
Stenläggning och inramning med blomlådor och räcke av uteplats
Byte av termostater till samtliga värmeelement i lägenheter och fastigheten.
Byte av samtliga stamventiler i fastighetens alla källarutrymmen.
- 2025** ● Tillverkning och montering av räcke vid trappa till port 113
Byte av värmeskåp för golvvärme i lokal

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av cirkulationspump, värmesystem
Byte av värmeväxlare, värmesystem
Byte av avloppsrör mellan 105-113 av samlingsledningen i bottenplattan i fastigheten
Byggnation av miljöstation
Filmning och spolning av avlopp för tvättstugorna

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
El	Fortum
Fjärrvärme	Sthlm Exergi
Företagsförsäkring	Länsförsäkringar
Förvaltare	SBC
Revision	Kungsbron Borevision
Snöunderhåll	Två Smålänningar
Tidningar	Remondis
Tomträttsavgäld	Sthlm Exploateringskontor
Trädgård och Mark	Två Smålänningar
Vatten och Hushållssopor + Matavfall	Sthlm Vatten och Avfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes fr.o.m. september med 10 %, baserad på den flerårsbudget (5år), som har upprättats tillsammans med SBC.

Förändringar i avtal

Föreningen har upprättat ett nytt avtal med Två Smålänningar gällande snöröjning.

Föreningen har upprättat ett nytt avtal med Kungsbron Borevision gällande revision.

Föreningen har omförhandlat avtalet med Danske Bank gällande det stora lånet som har tidsperioden 20260331 - 20280331 med en fast ränta på 2,87%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 628 688	3 716 543	4 282 467	3 993 959
Resultat efter fin. poster	-1 387 641	-5 854 558	-4 814 189	-3 413 380
Soliditet (%)	66	66	67	67
Yttre fond	7 945 684	8 795 694	10 228 496	9 251 590
Taxeringsvärde	77 227 000	81 112 000	81 112 000	81 112 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 016	784	345	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,5	72,7	35,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 885	15 262	14 856	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 806	12 976	12 631	13 243
Sparande / kvm totalyta, kr	91	-590	-190	-409
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	24	25	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	226	226	204	183
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	60	50	37	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	313	300	267	243
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,17	1,99	1,93	1,69
Räntekänslighet (%)	14,65	19,46	43,12	-

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 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.

Upplysning vid förlust

Vi har fortsatt med att utföra underhållsarbeten samt förnyelse och uppdatering av komponenter som krävs i fastigheten för avlopps- och värmesystem. Det har också förberetts att få ett bygglov för två av de fyra lokalerna som finns tillgängliga i fastigheten och som hyrs ut till boende. Dessa två lokaler kommer att byggas om och sedan säljas som bostadsrätter, vilket innebär kapitaltillskott för föreningen.

Vi har gjort höjning av avgiften enligt plan för flerårsbudgeten vilket redan inneburit en minskning av förlust mot tidigare år.

Vårt mål är att skapa en hållbar fastighet och en stabil ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	88 697 500	-	-	88 697 500
Upplåtelseavgifter	17 115 150	-	-	17 115 150
Fond, yttre underhåll	8 795 694	-1 705 326	-855 316	7 935 684
Balanserat resultat	-4 338 889	-4 149 232	855 316	-9 343 436
Årets resultat	-5 854 558	5 854 558	-1 387 641	-1 387 641
Eget kapital	104 414 898	0	-1 387 641	103 027 257

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 488 121
Årets resultat	-1 387 641
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-855 316
Totalt	-10 731 708

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-10 731 708

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	4 628 689	3 716 543
Summa rörelseintäkter		4 628 689	3 716 543
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 462 646	-4 705 694
Övriga externa kostnader	8	-588 778	-2 008 813
Personalkostnader	9	-73 448	-73 694
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 757 700	-1 757 700
Summa rörelsekostnader		-4 882 572	-8 545 900
RÖRELSERESULTAT		-253 884	-4 829 357
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 944	16 757
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 138 701	-1 041 958
Summa finansiella poster		-1 133 757	-1 025 201
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 387 641	-5 854 558
ÅRETS RESULTAT		-1 387 641	-5 854 558

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad		154 262 495	156 019 319
Markanläggningar	12	9 644	10 520
Summa materiella anläggningstillgångar		154 272 139	156 029 839
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		154 272 139	156 029 839
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		275 706	26 223
Övriga fordringar	13	161 708	576 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	67 498	78 061
Summa kortfristiga fordringar		504 912	681 255
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 267 549	1 616 712
Summa kassa och bank		1 267 549	1 616 712
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 772 462	2 297 967
SUMMA TILLGÅNGAR		156 044 601	158 327 806

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		105 812 650	105 812 650
Fond för yttre underhåll		7 945 684	8 795 694
Summa bundet eget kapital		113 758 334	114 608 344
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 343 436	-4 338 889
Årets resultat		-1 387 641	-5 854 558
Summa fritt eget kapital		-10 731 077	-10 193 446
SUMMA EGET KAPITAL		103 027 257	104 414 898
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	49 992 500
Summa långfristiga skulder		0	49 992 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	51 902 500	2 600 000
Leverantörsskulder		149 146	153 437
Skatteskulder		292 856	315 321
Övriga kortfristiga skulder		16 139	299 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	656 703	552 165
Summa kortfristiga skulder		53 017 344	3 920 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 044 601	158 327 806

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-253 884	-4 829 357
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 757 700	1 757 700
	1 503 816	-3 071 657
Erhållen ränta	4 944	16 757
Erlagd ränta	-1 131 344	-1 047 312
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	377 416	-4 102 211
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-81 333	-116 750
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-212 921	-266 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten	83 162	-4 485 827
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	1 500 000
Upptagna lån	0	2 000 000
Amortering av lån	-690 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-690 000	2 900 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-606 838	-1 585 827
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 035 645	3 621 472
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 428 807	2 035 645

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Båvertassen 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Byggnad	1,00 %
Markanläggningar	5,00 %

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.

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	3 389 124	2 568 617
Hysesintäkter bostäder	317 388	317 388
Hysesintäkter lokaler	487 792	424 888
Hysesintäkter p-plats	222 533	214 350
Hysesintäkter förråd	1 100	500
Bredband	147 168	134 466
Påminnelseavgift	900	600
Pantsättningsavgift	9 702	4 300
Överlåtelseavgift	11 686	4 299
Administrativ avgift	1 666	1 231
Andrahandsuthyrning	39 040	38 812
Vidarefakturerade kostnader	589	7 092
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	4 628 689	3 716 543

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	94 073
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 097	18 456
Fastighetsskötsel gård enl avtal	88 958	8 900
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	14 375	139 938
Städning enligt avtal	0	78 218
Gårdkostnader	2 342	194 097
Gemensamma utrymmen	0	6 510
Snöröjning/sandning	127 083	229 680
Serviceavtal	7 257	2 418
Förbrukningsmaterial	0	13 535
Summa	246 112	785 825

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	9 899	0
Bostadsrättslägenheter	2 133	59 905
Tvättstuga	5 996	43 804
Trapphus/port/entr	0	3 599
Dörrar och lås/porttele	20 613	21 810
Övriga gemensamma utrymmen	2 950	0
VVS	96 360	156 861
Värmeanläggning/undercentral	126 015	0
Ventilation	0	3 431
Elinstallationer	3 613	31 758
Tak	6 594	37 991
Skador/klotter/skadegörelse	0	838
Summa	274 172	359 997

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	154 217
VVS	0	1 512 364
Elinstallationer	0	38 745
Summa	0	1 705 326

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	107 235	97 164
Uppvärmning	915 231	914 797
Vatten	244 632	202 367
Sophämtning/renhållning	103 445	75 545
Grovsopor	1 911	0
Summa	1 372 454	1 289 873

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	65 994	60 441
Självrisk	11 400	0
Tomträttsavgäld	182 600	182 600
Kabel-TV	20 888	20 572
Bredband	155 040	142 190
Fastighetsskatt	133 986	158 870
Summa	569 908	564 673

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	0
Tele- och datakommunikation	0	6 146
Juridiska åtgärder	0	21 750
Inkassokostnader	2 061	0
Revisionsarvoden extern revisor	49 684	84 590
Fritids och trivselkostnader	0	589
Föreningskostnader	23 283	29 713
Förvaltningsarvode enl avtal	443 843	246 545
Överlåtelsekostnad	14 406	10 030
Pantsättningskostnad	9 702	4 300
Övriga förvaltningsarvoden	0	54 750
Korttidsinventarier	0	16 738
Administration	22 324	64 985
Konsultkostnader	13 429	124 884
Vidarefakturerade kostnader	2 273	0
Föreningsavgifter	7 404	5 681
Övriga externa kostnader	0	1 338 113
Summa	588 778	2 008 813

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Arbetsgivaravgifter	14 648	13 950
Övriga personalkostnader	0	2 444
Summa	73 448	73 694

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 135 565	1 034 660
Övriga räntekostnader	3 136	7 298
Summa	1 138 701	1 041 958

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	175 682 210	175 682 210
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	175 682 210	175 682 210
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 662 891	-17 906 067
Årets avskrivning	-1 756 824	-1 756 824
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 419 715	-19 662 891
Utgående restvärde enligt plan	154 262 495	156 019 319
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 439 000	47 642 000
Taxeringsvärde mark	26 788 000	33 470 000
Summa	77 227 000	81 112 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 500	17 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 500	17 500
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 980	-6 104
Årets avskrivning	-876	-876
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 856	-6 980
Utgående restvärde enligt plan	9 644	10 520

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	451	158 038
Transaktionskonto	161 257	418 691
Borgo räntekonto	0	241
Summa	161 708	576 971

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	272	10 370
Förutbet kabel-TV	8 656	5 222
Förutbet tomträttsavgäld	45 650	45 650
Förutbet bredband	12 920	12 920
Upplupna intäkter	0	3 899
Summa	67 498	78 061

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Danske Bank	2026-03-31	2,93 %	48 110 000	46 680 000
Danske Bank	2026-03-31	3,06 %	3 792 500	3 912 500
Danske Bank	2025-03-31	3,29 %		2 000 000
Summa			51 902 500	52 592 500
Varav kortfristig del			51 902 500	2 600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 752 500 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	20 154	479
Uppl kostn el	9 448	9 615
Uppl kostnad Värme	124 724	117 273
Uppl kostn räntor	8 448	1 091
Uppl kostn vatten	68 551	31 377
Uppl kostnad Sophämtning	22 560	21 299
Förutbet hyror/avgifter	402 818	371 031
Summa	656 703	552 165

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	86 850 000	86 850 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjs med 7 % fr.o.m. februari 2026, baserad på den upprättade flerårsbudgeten (5år).

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

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

Bandhagen

Arja Aulikki Ylönen
Styrelseledamot

Isabelle Flora
Sekreterare

Jona Hansson
Styrelseledamot

Kent Johansson
Ordförande

Kristoffer Zetterberg
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Andreas Holman
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 14:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.04.2026 15:40

DOCUMENT ID:

Skqp50Qn-e

ENVELOPE ID:

SJKpcCm3Wx-Skqp50Qn-e

DOCUMENT NAME:

Brf Bävertassen 1, 769633-6705 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

19 pages

SHA-512:

37c40e0605b0220272f665a2edd2360eb90f0d1f1a1a30
723b6554c072e0471dea3b5ee3ecfbb10677df177a581e
d7dd99cc5e7951dde2ce71f2cbc990605793

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. KENT JOHANSSON kj.valentin@outlook.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 15:50 08.04.2026 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.24.247
2. KRISTOFFER ZETTERBERG krille251@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 17:49 08.04.2026 17:42	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.61.110
3. ARJA AULIKKI YLÖNEN arja.ylonen@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 09:38 09.04.2026 09:05	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.144.223
4. JONA HANSSON hansson.jona@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 22:10 09.04.2026 22:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.54
5. Isabelle Flora isabelle.flora@hotmail.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 22:40 09.04.2026 22:40	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.16.179
6. Andreas Mats Jacob Holman andreas.holman@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 14:21 13.04.2026 14:21	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.202.14

* 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 Bostadsrättsföreningen Bävertassen 1

Org.nr 769633-6705

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bävertassen 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Bävertassen 1:s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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. Den 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 för LCE 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 för LCE 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Båvertassen 1 för år 2025 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 14:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.04.2026 15:40

DOCUMENT ID:

ByKp9Rmh-x

ENVELOPE ID:

SkIF6qCX2be-ByKp9Rmh-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Bävertasse
n 1 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

d13fef4bc1e755896e3c8867fc569ff9a7a1ef290fa2a0e0
9c2cbef914dc009850256230fb0aa3be57e143403ee8fce
7219d026bb6d10d267456aae11a97862d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Andreas Mats Jacob Holman	Signed	13.04.2026 14:21	eID	Swedish BankID
andreas.holman@kungsbronborevision.se	Authenticated	13.04.2026 14:20	Low	IP: 90.129.202.14

* 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