



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bäverdammen 2

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-01-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bäverdammen 2	1957	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Avtalet skrivs om under 2026.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1957 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1957.

Föreningen har 72 bostadsrättslägenheter och 10 bostadsrättsgarage om totalt 4 015 kvm 20 lokaler och 1 bostadsrättslokal om totalt 797 kvm. Byggnadernas totalyta är 4778 kvm. Föreningen har även 23 hyresplatser..

Styrelsens sammansättning

Robert Kinski	Ordförande
Alan Berry	Styrelseledamot
Soraya Hamza	Styrelseledamot

Valberedning

Sara Bogren

Firmateckning

Två i styrelsen

Revisorer

Nikola Pljevaljic Revisor
Jan Melkersson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 1995-1996** ● Omläggning av tak
- 1997** ● Renovering av balkonger - inklusive ny cementplatta
- 1998-1999** ● Rörstambyte
- 1999** ● PCB-inventering
- 2000** ● Byte av vitvaror lokaldel
- 2001** ● Ombyggnad av innergård samt uppsättning av belysning - Bytt belysning vid portar / Nyinstallation på gården
- 2001-2002** ● Byte av takvattnings stuprör-hängrännor
- 2003-2004** ● Byte av radiatorventiler samt stamventiler
Skyddsrumsbesiktning - Anmärkningar åtgärdade 2004
- 2005** ● Byte av el-uttag på parkeringsplatserna
- 2006** ● Styrenhet varmvattenreglage
Dränering runt hus 110-116 - ej framsida samt gavel vid port 110
Byte av fläkt i torkrum 1
- 2009** ● Konservering och målning av tak på lågdelen
Fasadrenovering
- 2011** ● Ny torktumlare anskaffad till tvätt 1
Ny tvättmaskin anskaffad till tvätt 2
Ett hyresgarage ombyggt till miljörum
Fastighetsanslutning till Telias fibernät
- 2012** ● Tvättmaskin till tvätt 1
Lekställning

- 2013** ● Elcentral - Inkapsling i snickeriet
Cirkulationspump - Undercentralen
- 2014** ● Ny tvättmaskin anskaffad till tvätt 2
Filmning/rörinspektion av liggande stammar i alla byggnader
Renovering av en del på den liggande stammen i lågdelen
Tak på lågdelen behandlad med gummifilmsbeläggning
- 2015** ● Renovering av tak på lågdelen
- 2015-2016** ● OVK besiktning/ventilation
- 2016** ● Renovering av avloppsstammar i lågdelen
- 2017** ● Omläggning av taket på lågdelen
- 2018-2019** ● Byte av ventilation - Lokaldelen
- 2019** ● Energideklaration
Laddpunkter för elbilar - 8 st
Spolning av stammar i lägenheter
- 2020** ● Luftavfuktare - Tvättstuga 2
Pergolan - Gården
Utebelysning - Gården
- 2022** ● Ny undercentral
- 2023** ● Renovering av tvättstugan 1 och 2 samt torkrummet 2
- 2024** ● Ny luftavfuktare - Torkrum 1 och ny tvättmaskin tvättstuga 1
- 2025** ● Renovering av lokal 9017

Övrig verksamhetsinformation

Under året utfördes obligatorisk ventilation kontroll OVK.

Renovering av lokal 9017

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 97 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 96 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 331 191	3 991 667	3 607 595	3 356 882
Resultat efter fin. poster	467 839	205 836	-172 960	-65 289
Soliditet (%)	43	39	39	37
Yttre fond	462 252	227 274	257 706	410 432
Taxeringsvärde	78 326 000	75 758 000	75 758 000	75 758 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	998	925	819	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,6	95,3	93,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	837	832	840	1 009
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	710	718	725	863
Sparande / kvm totalyta, kr	283	154	110	160
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	32	32	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	191	207	161	154
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	53	35	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	275	292	227	217
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,07	5,50	5,53	-
Räntekänslighet (%)	0,84	0,90	1,03	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	267 361	-	-	267 361
Fond, yttre underhåll	227 274	-	234 978	462 252
Balanserat resultat	2 130 644	205 836	-234 978	2 101 503
Årets resultat	205 836	-205 836	467 839	467 839
Eget kapital	2 831 116	0	467 839	3 298 954

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 336 480
Årets resultat	467 839
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-234 978
Totalt	2 569 341

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	512 000
Balanseras i ny räkning	3 081 341

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	4 331 191	3 991 667
Övriga rörelseintäkter	3	86 373	6 480
Summa rörelseintäkter		4 417 564	3 998 147
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 126 956	-2 834 091
Övriga externa kostnader	9	-281 636	-348 933
Personalkostnader	10	-107 845	-127 836
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-371 976	-420 171
Summa rörelsekostnader		-3 888 412	-3 731 031
RÖRELSERESULTAT		529 152	267 116
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		77 624	128 360
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-138 937	-189 639
Summa finansiella poster		-61 313	-61 280
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		467 839	205 836
ÅRETS RESULTAT		467 839	205 836

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	1 566 757	1 938 733
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 566 757	1 938 733
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 566 757	1 938 733
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		80 551	71 903
Övriga fordringar	14	895 266	802 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	133 008	36 201
Summa kortfristiga fordringar		1 108 825	910 602
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 026 646	4 351 098
Summa kassa och bank		5 026 646	4 351 098
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 135 472	5 261 700
SUMMA TILLGÅNGAR		7 702 228	7 200 432

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		267 361	267 361
Fond för yttre underhåll		462 252	227 274
Summa bundet eget kapital		729 613	494 635
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 101 503	2 130 644
Årets resultat		467 839	205 836
Summa fritt eget kapital		2 569 341	2 336 481
SUMMA EGET KAPITAL		3 298 954	2 831 116
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 394 588	3 430 006
Leverantörsskulder		272 634	212 014
Skatteskulder		21 376	12 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	714 676	715 275
Summa kortfristiga skulder		4 403 274	4 369 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 702 228	7 200 432

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	529 152	267 116
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	371 976	420 171
	901 128	687 287
Erhållen ränta	77 624	172 837
Erlagd ränta	-144 529	-197 376
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	834 223	662 748
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-100 441	-38 182
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	74 967	235 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten	808 749	860 415
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-35 418	-32 709
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-35 418	-32 709
ÅRETS KASSAFLÖDE	773 331	827 706
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 125 950	4 298 244
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 899 281	5 125 950

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bäverdammen 2 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 leverantörsfakturer. 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 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	2,50 - 10,00 %
Fastighetsförbättringar	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	3 901 056	3 641 639
Årsavgifter lokaler	9 012	19 020
Årsavgifter garage	136 848	127 707
Hysesintäkter lokaler	412 848	77 148
Hysesintäkter p-plats	59 302	60 302
Deb. fastighetsskatt	15 706	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-330 000	0
Vatten	7 000	0
Elintäkter laddstolpe	800	9 600
Drift	60 230	0
Nycklar/lås vidarefakturering	160	0
Inkassoavgift	0	680
Pantsättningsavgift	10 584	6 020
Överlåtelseavgift	6 174	9 862
Administrativ avgift	0	539
Andrahandsuthyrning	41 471	39 150
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	4 331 191	3 991 667

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	25 920	6 480
Försäkringsersättning	60 453	0
Summa	86 373	6 480

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	68 016	66 948
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	13 355
Fastighetsskötsel gård enl avtal	136 440	133 023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	20 090
Städning enligt avtal	111 471	102 992
Besiktningar	9 417	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	38 175	0
Brandskydd	0	717
Gårdkostnader	15 471	3 928
Snöröjning/sandning	81 168	154 478
Serviceavtal	6 655	0
Förbrukningsmaterial	10 268	14 025
Summa	477 081	509 556

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	7 742	29 599
Trapphus/port/entr	2 603	0
Dörrar och lås/porttele	42 157	9 789
VVS	73 980	16 328
Elinstallationer	0	11 388
Tak	9 144	0
Fönster	25 000	2 464
Vattenskada	0	37 255
Skador/klotter/skadegörelse	6 600	8 676
Summa	167 226	115 498

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	512 000	0
Tvättstuga	0	110 238
Summa	512 000	110 238

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	148 377	152 855
Uppvärmning	910 897	986 862
Vatten	252 724	254 834
Sophämtning/renhållning	136 687	144 072
Grovsopor	45 377	47 254
Summa	1 494 062	1 585 877

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	71 720	102 458
Tomträttsavgäld	142 575	190 100
Kabel-TV	87 664	65 424
Fastighetsskatt	174 628	154 940
Summa	476 587	512 922

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	0
Juridiska åtgärder	42 963	95 450
Inkassokostnader	925	3 186
Revisionsarvoden extern revisor	16 150	16 150
Styrelseomkostnader	281	0
Fritids och trivselkostnader	1 220	0
Föreningskostnader	2 126	1 605
Förvaltningsarvode enl avtal	183 726	176 299
Överlåtelsekostnad	6 174	10 030
Pantsättningskostnad	11 466	6 020
Korttidsinventarier	1 948	17 997
Administration	6 658	10 251
Konsultkostnader	0	11 944
Bostadsrätterna Sverige	7 630	0
Summa	281 636	348 933

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 104	100 313
Arbetsgivaravgifter	19 741	27 523
Summa	107 845	127 836

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	138 737	189 620
Dröjsmålsränta	200	19
Summa	138 937	189 639

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 263 845	12 263 845
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 263 845	12 263 845
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 325 112	-9 904 941
Årets avskrivning	-371 976	-420 171
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 697 088	-10 325 112
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 566 757	1 938 733
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 110 000	43 478 000
Taxeringsvärde mark	28 216 000	32 280 000
Summa	78 326 000	75 758 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 763	22 763
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 763	22 763
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-22 763	-22 763
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 763	-22 763
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	22 632	27 646
Transaktionskonto	513 797	465 712
Borgo räntekonto	358 838	309 139
Summa	895 266	802 498

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	20 854	14 285
Förutbet försäkr premier	35 861	0
Förutbet kabel-TV	22 288	21 916
Förutbet tomträttsavgäld	47 525	0
Upplupna intäkter	6 480	0
Summa	133 008	36 201

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-11-16	3,77 %	1 053 205	1 068 107
SBAB	2026-08-25	3,79 %	2 341 383	2 361 899
Summa			3 394 588	3 430 006
Varav kortfristig del			3 394 588	3 430 006

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 208 528 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	4 043	18 051
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	0	4 490
Uppl kostn el	9 154	20 523
Uppl kostnad Värme	123 741	112 766
Uppl kostn räntor	21 730	27 322
Uppl kostn vatten	42 241	39 719
Uppl kostnad Sophämtning	33 292	29 410
Uppl kostnad arvoden	67 900	69 896
Beräknade uppl. sociala avgifter	21 334	21 961
Förutbet hyror/avgifter	391 241	371 137
Summa	714 676	715 275

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 850 000	8 850 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

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

Alan Berry
Styrelseledamot

Robert Kinski
Ordförande

Soraya Hamza
Styrelseledamot

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

Jan Melkersson
Internrevisor

Nikola Pljevaljic
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 14:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.04.2026 11:58

DOCUMENT ID:

HJ00jzLTZI

ENVELOPE ID:

H10CiM8pWe-HJ00jzLTZI

DOCUMENT NAME:

Brf Bäverdammen 2, 702001-3988 - Årsredovisning 202

5-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

aa9bf6835fa06682f04787905c339cc0eeb31e36d48ec7f

ba83e7e9dcf5509d950ab7444ec374168f9d2ec1b150d3

bac3505c55a208f952f8623e13b196d22ad

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. ROBERT KINSKI robert.kinski72@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 12:04 27.04.2026 12:03	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.200.220
2. SORAYA HAMZA sorayahamza@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 13:23 27.04.2026 12:45	eID Low	Swedish BankID IP: 217.115.57.186
3. Alan Graham Berry alanberryswe@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 13:50 27.04.2026 13:49	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.120.79
4. Nikola Pljevaljic nikola@revisionsduon.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 13:52 27.04.2026 13:52	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.125.124
5. JAN BIRGER MELKERSSON jan.melkersson@hotmail.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 14:17 27.04.2026 14:16	eID Low	Swedish BankID IP: 136.163.208.206

* 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 Bäverdammen 2

Org.nr 702001-3988

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bäverdammen 2 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Bäverdammen 2s 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Bäverdammen 2 enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. 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 revisionsd 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. 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Bäverdammen 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Bäverdammen 2 enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 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 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Nikola Pljevaljčić
Auktoriserad revisor

Jan Melkersson
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 14:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.04.2026 11:58

DOCUMENT ID:

SybARjz16Ze

ENVELOPE ID:

Hkx0CsG8T-g-SybARjz16Ze

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse Bostadsra?ttsfo?reningen Ba?verdammen 2 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

400bae9cf5c4c4ef77f4684ecf87ce7baded0ee15e7b9917b2376b54d4d73269f010e6924c5aa64325d252ef16fd11dfc760ea10e1bd9df0eb307bd588fa1aaa

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nikola Pljevaljic nikola@revisionsduon.se	Signed Authenticated	27.04.2026 13:51 27.04.2026 13:51	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.125.124
2. JAN BIRGER MELKERSSON jan.melkersson@hotmail.se	Signed Authenticated	27.04.2026 14:14 27.04.2026 14:07	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.63.70

* 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