



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Bävern



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bävern med säte i Enköping org.nr. 717000-0280 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt 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. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Enköping Sankt Ilian 13:1	1943-11-26	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	p-platser	0
15	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	879
Totalt 19 objekt		879

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 3 st 1.5 rok, 6 st 2 rok, 3 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Susanne Gyllenpanzar	Ordförande
Thomas Sellin	Ledamot
Caroline Nord	Ledamot
Jacob Larsson	Ledamot
Matilda Strömberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Caroline Nord, Jacob Larsson, och Thomas Sellin.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen och två i förening av Caroline Nord, Susanne Gyllenpanzar.

Revisorer har varit: Lizette Söderdahl, samt Josefine Wiebe som suppleant båda hos BoRevision i Sverige AB valda av föreningsstämman.

Valberedning har varit: Wilma You Bolkeus (sammankallande) och Agneta Boström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-10. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott/överskott uppgående till 53 674 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 373 291 kr.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%. Ingen höjning är planerad för 2026.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 18 874 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 35 360 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 16 486 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört ett antal åtgärder i syfte att förbättra fastighetens säkerhet, funktion och utemiljö. För att stärka säkerheten i fastigheten har ett kodlås installerats på källardörren. I samband med detta har dörren även förstärkts med en metallist för att motverka åverkan. Vidare har en hasp monterats på insidan av källardörren som en kompletterande säkerhetsåtgärd. Föreningen har även utfört löpande underhåll av utemiljön. Arbetet har omfattat beskärning och skötsel av buskar och träd i syfte att upprätthålla en välvårdad och trivsamt gårdsmiljö. Föreningen arbetar kontinuerligt med att identifiera och genomföra åtgärder som bidrar till ökad trygghet, långsiktigt bevarande av fastigheten samt en god boendemiljö för medlemmarna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1900*	Ytterväggen tilläggsisolerad
1900*	Moderna vridfönster monterade i samtliga lägenheter (besiktigades 2011-06-28)
1900*	Säkerhetsdörrar monterats till samtliga lägenheter
1900*	Jordad trefas el (400 V) finns i huset, dock ej i samtliga lägenheter
1900*	Bredband från Lidén data
1900*	Kabel-TV från Telenor
1994	Avloppsstammarna på lägenheternas våningsplan (ej i källaren eller mellan våningarna) har bytts ut
2007	SPA med bastu och dusch har inretts i källaren
2021	Vattenavhårdare har installerats
2021	Spolpatrullen har spolat och fräst avloppsstammarna
2021	Nya brandlarm med centralenhet och brandsläckare har installerats i källaren och på vinden
2024	Utökat antal parkeringsplatser, (3 nya platser har tillkommit)
2024	Tätning av husgrund

*Vid år 1900 så saknas information om när åtgärden genomfördes.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

- HSB Uppsala, Ekonomisk förvaltning
- HSB Boservice i Uppland, Jourtjänst
- Ena Energi AB, Fjärrvärme
- Enköpings Fastighet & Trädgård AB, Städning av trapphus och tvätt- och torkrum
- EON, Elavtal
- Telenor, TV
- Trygg-Hansa, Fastighetsförsäkringar
- VafabMiljö, Avfallshantering
- Lidén Data, ethernet (internet)

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 17 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 16.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	188	185	9	49	-308
Skuldsättning, kr/kvm	3 006	1 976	2 046	1 981	2 031
Räntekänslighet, %	3	2	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	299	278	257	237	253
Årsavgifter, kr/kvm	924	841	661	551	531
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	100	99	101
Totala intäkter, kr/kvm	930	856	663	555	526
Nettoomsättning, tkr	818	738	583	488	463
Resultat efter finansiella poster, tkr	54	3	-46	-22	-336
Soliditet, %	13	12	15	19	19

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- **Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- **Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- **Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- **Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- **Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- **Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	35 233	0	0	35 233
Underhållsfond, kr	5 670	0	13 204	18 874
S:a bundet eget kapital, kr	40 903	0	13 204	54 107
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	329 766	3 055	-13 204	319 617
Årets resultat, kr	3 055	-3 055	53 674	53 674
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	332 821	0	40 470	373 291
S:a eget kapital, kr	373 724	0	53 674	427 398

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 37 572 kr samt ianspråktagande skett med 43242 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut. Under året har det noterats att det enligt föreningens stadgar är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden. Det görs då innan stämman så under 2025 har ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden gjorts. Styrelsen har beslutat att reservera 35 360 kr till underhållsfonden samt ianspråkta 16 486 kr ur underhållsfonden för 2025.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	332 821
Årets resultat, kr	53 674
Reservation till underhållsfond, kr	-72 932
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	59 728
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	373 291

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	373 291
------------------------------------	----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	817 798	737 505
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	14 623
Summa Rörelseintäkter		817 798	752 128
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-518 523	-511 125
Övriga externa kostnader	Not 5	-50 772	-31 317
Personalkostnader	Not 6	-2 600	-26 810
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-95 042	-95 042
Summa Rörelsekostnader		-666 936	-664 294
Rörelseresultat		150 862	87 834
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	270	357
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-97 458	-85 137
Summa Finansiella poster		-97 188	-84 780
Resultat efter finansiella poster		53 674	3 055
Resultat före skatt		53 674	3 055
Årets resultat		53 674	3 055



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10	2 850 4772 945 519
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		2 850 4772 945 519
Summa Anläggningstillgångar		2 850 4772 945 519

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Aktuell skattefordran		6 48020 924
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	336 755200 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	4 55933 342
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		347 794254 693
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 13	94 76746 661
<i>Summa Kassa och bank</i>		94 76746 661
Summa Omsättningstillgångar		442 561301 355
Summa Tillgångar		3 293 0383 246 874

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	35 233	35 233
Fond för yttre underhåll	18 874	5 670
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	54 107	40 903
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	319 617	329 766
Årets resultat	53 674	3 055
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	373 291	332 820
Summa Eget kapital	427 398	373 723

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	00
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		00
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 641 9381 736 942
Leverantörsskulder		55 267951 536
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	59 39283 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	109 043101 035
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		2 865 6402 873 150
Summa Skulder		2 865 6402 873 150
Summa Eget kapital och skulder		3 293 0383 246 874

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	150 862	87 834
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	95 042	95 042
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	95 042	95 042
Erhållen ränta	270	357
Erlagd ränta	-97 458	-85 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	148 716	98 097
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	43 068	-21 553
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-912 506	915 169
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-869 438	893 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-720 723	991 713
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-892 924
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-892 924
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	904 996	-61 668
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	904 996	-61 668
Årets kassaflöde	184 273	37 121
Likvida medel vid årets början	243 557	206 436
Likvida medel vid årets slut	427 831	243 557

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder *	812 196	739 098
	Hyror garage och parkeringsplatser	9 600	2 400
	Övriga primära intäkter	-1	4
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	821 795	741 502
	Avsatt till inre fond	-3 996	-3 996
	<i>Summa</i>	-3 996	-3 996
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	817 798	737 505

* I avgiften ingår värme, vatten och TV

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	14 623
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	14 623

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-89 375	-92 084
	Snö och halk-bekämpning	0	-180
	Reparationer	-39 510	-4 073
	Planerat underhåll	-16 486	-64 457
	El	-22 063	-21 078
	Uppvärmning	-163 854	-162 537
	Vatten	-76 644	-60 815
	Sophämtning	-30 262	-29 477
	Fastighetsförsäkring	-28 981	-28 760
	Kabel-TV och bredband	-25 486	-23 214
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-25 860	-24 450
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-518 523	-511 125

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-1 495
	Administrationskostnader	-1 734	-1 221
	Extern revision	-16 000	-14 000
	Föreningsverksamhet	-10 049	-8 125
	Övriga förvaltningskostnader	-22 989	-6 476
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-50 772	-31 317
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-600	-20 400
	Sociala avgifter	-2 000	-6 410
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-2 600	-26 810
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-95 042	-95 042
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-95 042	-95 042
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	111	79
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	159	278
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	270	357
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-96 513	-84 597
	Övriga räntekostnader	-945	-540
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-97 458	-85 137

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 998 281	3 105 357
	Ingående anskaffningsvärde mark	79 008	79 008
	Årets investeringar	0	892 924
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	4 077 289	4 077 289
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 131 770	-1 036 728
	Årets avskrivningar	-95 042	-95 042
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 226 812	-1 131 770
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 850 477	2 945 519
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 000 000	7 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 074 000	3 513 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	11 074 000	10 713 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	2 707 400	2 707 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	2 707 400	2 707 400
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	333 064	196 896
	Övriga fordringar	3 691	3 532
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	336 755	200 428
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	2 416	31 397
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 142	1 944
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	4 559	33 342

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Sparbanken

94 767

46 661

Summa Kassa och bank

94 767

46 661

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Sparbanken i Enköping

3,47%

2026-01-30

1 675 274

61 668

Sparbanken i Enköping

3,35%

2026-01-30

966 664

33 336

2 641 938

95 004

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

2 641 938

Kortfristig del

2 641 938

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

95 004

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

380 016

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,43%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt

0

26 809

Inre fond

59 392

55 396

Övriga kortfristiga skulder

0

1 433

Summa Övriga skulder

59 392

83 638

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

74 185

66 931

Övriga upplupna kostnader

34 858

34 104

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

109 043

101 035

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-04-17.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Enköping, datum enligt digital signering

Susanne Gyllenpanzar
Thomas Sellin
Caroline Nord
Matilda Strömberg
Jacob Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Båvern, org.nr. 717000-0280

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Båvern för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

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 Brf Båvern för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Bävern signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Susanne Gyllenpanzar

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 10:28:03



Caroline Nord

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 23:00:21



Jacob Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 08:12:17



Matilda Strömberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 11:00:08



Thomas Sellin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 17:51:19



Lizette Söderdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 11:13:00



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Bävern signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lizette Söderdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 11:11:06



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.