



Välkommen till årsredovisningen för Brf Beckasinen nr 17

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. 19

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 1971-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-10-28 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BECKASINEN 17	1971	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1971 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1971.

Föreningen har 87 bostadsrätter om totalt 5 224 kvm och 7 lokaler om 891 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 349 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Hugo Thorsten Cederschiöld	Ordförande
Bert Nordenlund	Styrelseledamot
Frank-Ebbe Ridderheim	Styrelseledamot
Helene Kastensson	Styrelseledamot
Maria Widegren	Styrelseledamot

Valberedning

Per-Olof Eriksson
Monika Eriksson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen; Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Börje Krafft Revisor
Nicklas Henrik Widén Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2071.
Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|------------------|--|
| 2002 | ● Omläggning av tak |
| 2006 | ● Nytt ytlager på golv i övre garage |
| 2006-2007 | ● Installation av värmeåtervinning |
| 2007 | ● Installation av egen undercentral för fjärrvärme - Föreningen var tidigare kopplade till UC i Beckasinen nr 5 |
| 2008-2009 | ● Byte av hissar
Renovering av entréerna |
| 2010 | ● Renovering av trapphusen - Målning, nya golv, ny belysning |
| 2010-2011 | ● Byte av samtliga tvättmaskiner i tvättstugorna |
| 2011 | ● OVK-besiktning - Lägenheter
Installation av automatiska dörröppnare i portarna |
| 2012 | ● Rensning av ventilationskanalerna
OVK-besiktning - Lokaler |
| 2012-2013 | ● PCB-sanering |
| 2014 | ● Nytt ytskikt på golvet i övre garaget
Installation av övervakningskameror i entréerna och i källargången på Birger Jarlsgatan
Installerat Bauer Watertechnologys system för jonisering för att förlänga livslängden på radiatorer. |
| 2016 | ● Installation av larm - Brand och inbrottslarm |
| 2017-2018 | ● spolning av stammar |

- 2017-2018** ● Skrotning o renovering av balkongskärmar
- 2018** ● Byte av garageportar
Installation av laddstationer i nedre garaget
- 2019** ● byte av stamrör hos Puls o Träning
Rep av ytsikt i övre garaget
- 2020** ● Byte av stamrör i lokalerna mot Birger Jarlsgatan
- 2021** ● Renovering av fönster
- 2021-2022** ● Renovering av stam Valhallavägen 12A
- 2022** ● Relining av stammar

Planerade underhåll

- Enligt underhållsplan

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel Jikson Solutions
Garagegolv RA Golv

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Medlemsavgifterna höjdes med 10% från 1 januari 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 103 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 106 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 965 842	5 808 815	5 492 142	5 169 136
Resultat efter fin. poster	995 123	-77 083	-1 050 768	-5 582 075
Soliditet (%)	26	23	23	26
Yttre fond	1 976 560	1 594 800	797 400	1 304 314
Taxeringsvärde	294 400 000	265 800 000	265 800 000	265 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	320	319	289	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	18,6	25,0	26,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 348	3 348	3 351	3 396
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 095	2 095	2 097	2 125
Sparande / kvm totalyta, kr	205	131	-35	43
Elkostnad / kvm totalyta, kr	96	118	102	81
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	108	137	112	94
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	24	22	4
Energikostnad / kvm totalyta, kr	239	279	236	179
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,16	5,17	4,54	2,18
Räntekänslighet (%)	10,47	10,50	11,60	-

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	18 308 375	-	-	18 308 375
Fond, yttre underhåll	1 594 800	-415 640	797 400	1 976 560
Balanserat resultat	-14 023 837	338 557	-797 400	-14 482 680
Årets resultat	-77 083	77 083	995 123	995 123
Eget kapital	5 802 255	0	995 123	6 797 378

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 685 280
Årets resultat	995 123
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-797 400
Totalt	-13 487 557

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	194 272
Balanseras i ny räkning	-13 293 285

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	5 965 843	5 808 818
Övriga rörelseintäkter	3	3 036 427	855 613
Summa rörelseintäkter		9 002 270	6 664 431
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 600 860	-4 655 095
Övriga externa kostnader	9	-1 214 761	-335 844
Personalkostnader	10	-184 730	-181 854
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-527 626	-758 292
Övriga rörelsekostnader		-54 595	0
Summa rörelsekostnader		-7 582 573	-5 931 085
RÖRELSERESULTAT		1 419 697	733 346
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		129 793	95 431
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-554 367	-905 859
Summa finansiella poster		-424 574	-810 429
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		995 123	-77 083
ÅRETS RESULTAT		995 123	-77 083

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	23 267 010	22 708 049
Maskiner och inventarier	13	0	7 835
Summa materiella anläggningstillgångar		23 267 010	22 715 884
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 270 510	22 719 384
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		213 475	264 049
Övriga fordringar	15	2 830 651	1 999 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	370 293	351 176
Summa kortfristiga fordringar		3 414 419	2 614 911
Kassa och bank			
Kassa och bank		17 079	17 079
Summa kassa och bank		17 079	17 079
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 431 498	2 631 990
SUMMA TILLGÅNGAR		26 702 008	25 351 374

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 900 000	15 900 000
Fond för yttre underhåll		1 976 560	1 594 800
Kapitaltillskott		2 408 375	2 408 375
Summa bundet eget kapital		20 284 935	19 903 175
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 482 680	-14 023 837
Årets resultat		995 123	-77 083
Summa ansamlad förlust		-13 487 557	-14 100 920
SUMMA EGET KAPITAL		6 797 378	5 802 255
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		4 000	4 000
Summa långfristiga skulder		4 000	4 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	17 490 205	17 491 973
Leverantörsskulder		517 604	573 377
Skatteskulder		268 319	-75 859
Övriga kortfristiga skulder		51 843	326 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 572 659	1 229 292
Summa kortfristiga skulder		19 900 630	19 545 119
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 702 008	25 351 374

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 419 697	733 346
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	527 626	758 292
	1 947 323	1 491 638
Erhållen ränta	129 793	95 431
Erlagd ränta	-564 579	-921 362
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 512 537	665 706
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-474 507	-414 844
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	367 491	301 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 405 521	552 488
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 078 752	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 078 752	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	44 989
Amortering av lån	-1 768	-59 880
Depositioner	0	4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 768	-10 891
ÅRETS KASSAFLÖDE	325 002	541 597
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 920 257	1 378 660
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 245 258	1 920 257

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Beckasinen nr 17 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	5,48 %
Fasader	1,10 %
Balkonger	1,83 %
Fönster	1,83 %
Stamledningar VA	1,83 %
Stamledningar Värme	1,83 %
Styr & övervakning	3,66 %
Ventilation	2,74 %
El	5,48 %
Hissar	2,74 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 10,00 %

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	1 619 452	1 616 038
Årsavgifter - garage moms	0	10 800
Rabatter p-platser/garage	0	-2 400
Rabatter p-platser/garage moms	0	-3 000
Servitutsavgäld	-16 142	-57 730
Hysesintäkter lokaler	6 004	5 912
Hysesintäkter lokaler, moms	1 677 752	1 651 928
Hysesintäkter garage	511 550	506 150
Hysesintäkter garage, moms	1 830 929	1 768 068
Deb. fastighetsskatt, moms	188 600	188 600
Hyes- och avgiftsrabatt, moms	0	-600
Elintäkter laddstolpe	0	7 200
Elintäkter laddstolpe moms	19 715	8 800
Uppvärmning	50 596	50 484
Uppvärmning, moms	2 964	2 964
Intäkter solel, moms	-0	0
Övriga intäkter	0	12 500
Dröjsmålsränta	653	637
Överlåtelseavgift	5 843	12 897
Administrativ avgift, moms	588	49
Administrativ avgift	4 851	2 352
Andrahandsuthyrning	34 324	27 166
Vidarefakturerade kostnader, moms	28 164	0
Öres- och kronutjämning	-0	2
Summa	5 965 843	5 808 818

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Pantsättningsavgift	588	0
Övriga erhållna bidrag	23 625	7 875
Övriga intäkter	58 740	825 373
Återbäring försäkringsbolag	22 890	22 365
Återvunnen moms	2 930 584	0
Summa	3 036 427	855 613

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	77 933	52 328
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 825	20 356
Fastighetsskötsel gård enl avtal	73 030	83 905
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	22 996	64 189
Larm och bevakning	120 129	121 180
Städning enligt avtal	111 936	122 196
Städning utöver avtal	392	0
Besiktningar	2 723	4 226
Hissbesiktning	13 395	9 368
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	66 526	0
Brandskydd	66 972	1 731
Gårdkostnader	0	333
Gemensamma utrymmen	0	1 995
Serviceavtal	106 897	17 285
Mattvätt/Hyrmattor	23 192	23 063
Förbrukningsmaterial	5 451	7 869
Summa	694 398	530 023

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	25 121	17 321
Installationer	0	3 222
Bostadsrättslägenheter	414	0
Hyseslokaler	0	8 311
Tvättstuga	1 625	12 927
Trapphus/port/entr	7 184	15 552
Källarutrymmen	0	2 497
Sophantering/återvinning	0	3 160
Dörrar och lås/porttele	55 425	21 522
Övriga gemensamma utrymmen	0	16 666
VVS	138 781	71 099
Värmeanläggning/undercentral	6 224	3 160
Ventilation	72 461	56 486
Elinstallationer	49 074	127 602
Hissar	191 711	116 287
Balkonger/altaner	0	2 456
Garage/parkering	113 471	0
Vattenskada	591 770	0
Summa	1 253 260	478 268

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	4 838	0
VVS	22 324	307 461
Ventilation	6 534	0
Elinstallationer	0	108 180
Hiss	119 192	0
Garage/parkering	41 384	0
Summa	194 272	415 640

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	798 677	987 975
Uppvärmning	901 019	1 147 472
Vatten	295 828	197 611
Sophämtning/renhållning	263 483	419 681
Summa	2 259 007	2 752 738

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	255 240	0
Fordonsförsäkring	3 916	0
Markhyra/vägavgift/avgälder	64 628	0
Kabel-TV	130 451	147 546
Bredband	71 700	1 069
Fastighetsskatt	673 988	329 810
Summa	1 199 923	478 426

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	738
Tele- och datakommunikation	30 898	22 108
Juridiska åtgärder	12 354	2 030
Inkassokostnader	18 131	3 587
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	4	3
Befarade förluster	67 618	0
Revisionsarvoden extern revisor	26 729	29 160
Styrelseomkostnader	267	2 583
Fritids och trivselkostnader	4 899	865
Föreningskostnader	1 068	3 475
Förvaltningsarvode enl avtal	210 969	226 140
Överlåtelsekostnad	5 379	19 949
Pantsättningskostnad	768	0
Korttidsinventarier	4 660	0
Administration	9 960	9 715
Konsultkostnader	807 372	9 810
Bostadsrätterna Sverige	7 910	0
Föreningsavgifter	5 773	5 681
Summa	1 214 761	335 844

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	154 800	152 250
Arbetsgivaravgifter	29 930	29 604
Summa	184 730	181 854

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	552 471	905 490
Dröjsmålsränta	1 896	369
Summa	554 367	905 859

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	38 414 751	38 414 751
Årets inköp	1 078 752	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 493 503	38 414 751
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 706 703	-14 956 247
Årets avskrivning	-519 790	-750 456
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 226 493	-15 706 703
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 267 010	22 708 049
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 644 000</i>	<i>3 644 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	106 400 000	84 400 000
Taxeringsvärde mark	188 000 000	181 400 000
Summa	294 400 000	265 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	224 311	224 311
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	224 311	224 311
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-216 475	-208 639
Årets avskrivning	-7 835	-7 836
Utgående ackumulerad avskrivning	-224 311	-216 475
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	7 835

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	220 106	91 884
Momsavräkning	380 018	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	2 348	4 624
Transaktionskonto	1 176 608	1 141 039
Borgo räntekonto	1 051 571	762 138
Summa	2 830 651	1 999 686

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	38 520	40 300
Förutbet försäkr premier	277 091	255 240
Förutbet kabel-TV	15 447	14 729
Förutbet bredband	36 311	34 933
Upplupna intäkter	-1 700	1 350
Övr förutb kostn uppl int	4 624	4 624
Summa	370 293	351 176

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-12-22	2,67 %	839 532	839 532
SBAB	2026-12-29	2,66 %	1 982 814	1 982 814
SBAB	2026-01-30	2,73 %	869 742	869 742
SBAB	2026-12-30	2,69 %	869 742	869 742
SBAB	2026-07-06	2,73 %	474 893	474 893
SBAB	2026-04-02	3,13 %	962 462	962 462
SBAB	2026-06-22	3,00 %	964 073	964 073
SBAB	2026-09-30	3,32 %	478 527	479 411
SBAB	2026-10-02	3,81 %	478 527	479 411
SBAB	2026-07-06	2,73 %	474 893	474 893
SBAB	2026-01-27	3,18 %	375 000	375 000
SBAB	2026-04-24	3,07 %	2 000 000	2 000 000
SBAB	2026-02-03	3,13 %	895 000	895 000
SBAB	2026-02-16	3,02 %	5 825 000	5 825 000
Summa			17 490 205	17 491 973
Varav kortfristig del			17 490 205	17 491 973

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 403 335 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	65 075	9 744
Uppl kostn el	74 726	80 168
Uppl kostnad Värme	150 633	126 608
Uppl kostn räntor	26 339	36 551
Uppl kostn vatten	111 955	65 865
Uppl kostnad Sophämtning	43 367	48 788
Uppl kostnad arvoden	154 800	0
Uppl lagstadgade soc avg	29 930	0
Förutbet hyror/avgifter	915 834	861 568
Summa	1 572 659	1 229 292

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 935 000	17 935 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-18.

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

Carl Hugo Thorsten Cederschiöld
Ordförande

Bert Nordenlund
Styrelseledamot

Frank-Ebbe Ridderheim
Styrelseledamot

Helene Kastensson
Styrelseledamot

Maria Widegren
Styrelseledamot

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

Addsubtract
Börje Krafft
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 18:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2026 14:36

DOCUMENT ID:

HJISBFRKyGe

ENVELOPE ID:

SkHHFCtJze-HJISBFRKyGe

DOCUMENT NAME:

Brf Beckasinen nr 17, 702002-8705 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

008eacf67e48da87ecd0f593a06d293954759aae64da0d67b729d4bbb7d112282f13e16efb3b28a67fa3f496bb358fe896e4e7963909bd9fb29fa32bd06e5cae

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. Helene Elisabet Kastensson helene.kastensson@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 14:37 19.05.2026 14:36	eID Low	Swedish BankID IP: 90.228.219.162
2. BERT NORDENLUND nordenlund@telia.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 15:08 19.05.2026 15:07	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
3. Frank-Ebbe Ridderheim irene.ridderheim@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 15:21 19.05.2026 15:19	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.125.181
4. Carl Hugo Thorsten Ceder schöld carl@cederschiold.nu	 Signed Authenticated	19.05.2026 18:11 19.05.2026 15:43	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.125.171
5. HELENA MARIA WIDEGREN maria.widegrenskan@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 18:11 19.05.2026 16:52	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.168.89
6. ALF BÖRJE KRAFFT borje@addsubtract.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 18:22 19.05.2026 18:21	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.78.153

* 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 Beckasinen nr 17
Org.nr 702002–8705

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Beckasinen nr 17 för år 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 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 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.
- ♦ 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 bolagets 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 ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- ♦ 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.
- ♦ 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning Bostadsrättsföreningen Beckasinen nr 17 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 ansvars

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.

Datum enligt den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Börje Krafft
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 18:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 19.05.2026 14:36

DOCUMENT ID:

H1rBK0tyMe

ENVELOPE ID:

HJrBtAKyze-H1rBK0tyMe

DOCUMENT NAME:

RB Beckasinen nr 17.pdf

2 pages

SHA-512:

bf5ddf6e19f5f34745c742094913ac89f1c9a69a94989e4
158b764e97223b39a8ce23337fd2427beb8dca98868d8
63f1e8c2ca1efcf380b24fe53238e91a5dfc

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALF BÖRJE KRAFFT	Signed	19.05.2026 18:21	eID	Swedish BankID
borje@addsubtract.se	Authenticated	19.05.2026 18:21	Low	IP: 94.234.78.153

* 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