

Brf Bäverdalen 1

Org.nr: 769637-8855

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Styrelsen för Brf Bäverdalen 1, organisationsnummer 769637-8855, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-09-19 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens säte är i Stockholm.

Under 2024 har 5 hyresrätter ombildats till bostadsrätter.

Återstående 45 hyresrätter utgör en dold tillgång för föreningen och har i nuläget ett marknadsvärde på ca 100 MSEK som bostadsrätter. Dessa pengar kommer föreningen tillgodo i takt med att hyresrätterna säljs och ombildas till bostadsrätter.

Under 2025 kommer föreningen fortsätta erbjuda hyresgästerna en möjlighet till att köpa sin hyresrätt till rabatterat pris samt ge ut flyttbidrag enligt beslut på extrastämman 21/11-24. För att öka takten på ombildningarna har föreningen anlitat konsultstöd från Allabrf. Styrelsen bedömer att ombildningsprojektet kommer att bidra starkt positivt till föreningens ekonomi.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-09-19.

Ekonomisk plan registrerades år 2021-05-31.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-09-19.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2021.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Föreningen har en underhållsplan på 30 år, upprättat 2025-04-09.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 16/5-24 i Nya Folkets Hus, Rågsved

På stämman deltog 30 medlemmar, varav en fullmakt

Extra stämma hölls 21/11-24 i Nya Folkets Hus, Rågsved

På stämman deltog 13 medlemmar.

Vid extrastämman fattades beslut om att erbjuda hyresgästerna att köpa sina lägenheter till rabatterat pris eller att få flyttersättning. Erbjudandena kommer att gälla under 2025 och vi har hjälp av Allabrf i detta arbete för att kunna ombilda fler lägenheter.

Vid årstämman valdes nya ledamöter samt några tidigare avgick.

Styrelse

Ordförande	Marita Larsson	Omvald
Ledamot	Elisabeth Brodén	Omvald, sekreterare
Ledamot	Anne-Christina Stenberg	Omvald, kassör
Ledamot	Harri Jokelainen	Tillträdde
Ledamot	Erik Ellis	Tillträdde
Ledamot	Peter Wahlgren	Avgick
Ledamot	Martina Palmborg	Avgick
Ledamot	Fredrik Lemmetty	Flyttat dec 2024
Suppleant	Ioannis Pataskeropoulos	Avgick
Suppleant	Zulfikkar Basheer Shylaja	Avgick
Suppleant	Abdi Haashim Shamuun	Tillträdde

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening.

Styrelse

Auktoriserad revisor	Ole Deurell
	Parameter Revision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anna Sanson Barrera sammankallande, och Petra Åberg.

Information om fastigheten

Brf Bäverdalen 1 bildades 2019 och är belägen på Bjursätragatan 125-131 och Rågsvedsvägen 91-141 på Rågsved i Bandhagen. Föreningens fastighet förvärvades genom ombildning 2021 och består av ett flerbostadshus och fyra radhus om 2/5 våningar med 131 lägenheter och 2 lokaler. Fastighetens byggnader är uppförda 2007.
Fastighetsbeteckning: Bäverdalen 1

Föreningens adresser:

Bjursätragatan 125-131

Rågsvedsvägen 91-141

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamsploning	2024	Avklarat mars 2024
OVK	2024	Avklarat december 2024
Lagning av trasigt avloppsrör	2024	Avklarat juni 2024
Översyn av sopsystemet	2025	Sopsug vi har idag kräver större reparationer, vi ser över om det går att byta till ett annat system.

	Antal	Total yta m²
Bostäder	131	9 653
Lokaler	2	66
P-platser	68	
Summa	200	9 719

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
Summa	86

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
Summa	45

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Fastighetsskötsel	Delagott Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen genomförde en avgiftshöjning på 10 % från och med den 1 januari 2024.

Under 2024 har föreningen erbjudit hyresgäster att köpa sin lägenhet eller att få flyttersättning/bidrag. Två flyttbidrag har beviljats under 2024.

Föreningen har infört matavfallssortering i gröna påsar.

Flertalet vattenläckor p.g.a. undermåligt material i vattenrören. Utredning kring detta pågår tillsammans med SofiaRör AB.

Föreningen har under året amorterat drygt 7 MSEK, vilket innebär en betydligt högre amorteringstakt än genomsnittet bland föreningar. Föreningen räknar med att kommande år kunna öka amorteringstakten ytterligare, för att snabbare sänka föreningens belåningsgrad. Detta är möjligt tack vare stora förväntade intäkter från ombildningar av kvarvarande hyresrätter.

Medlemsinformation

120 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 6 överlåtelse skett.

9 medlemmar har utträtt ur föreningen.

14 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 125

86 bostadsrätter

125 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	11 574	10 367	9 287	2 013
Årsavgifter, tkr	5 730	4 479	3 410	494
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 3 999	- 4 505	- 3 278	- 506
Soliditet ¹ , %	42	40	37	29
Energikostnad / kvm totalyta	228	199	216	45
Sparande/kvm totalyta	-210	-351	-191	-22
Skuld/kvm bostadsrättsyta	29 514	32 349	36 656	38 571
Skuld / kvm totalyta	19 189	19 798	21 258	24 437
Räntekänslighet, %	33	44	61	481
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	907	753	621	82
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	48	42	36	25
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Nyckeltalsdefinition

Soliditet

Justerad eget kapital i procent av balansomslutning.

Sparande

Uttrycker det löpande överskottet per kvadratmeter totalyta och återspeglar föreningens ackumulerade likvida medel från den löpande driften under räkenskapsåret. För att ge en klar bild exkluderas avskrivningar (som ej påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll från redovisningen.

Räntekänslighet

Visar i procent hur mycket föreningen behöver höja avgiften om räntan på lånen ökar med en procentenhet för att upprätthålla nuvarande sparande för framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad

Totala kostnaderna för värme, vatten och el per kvm totalyta.

Upplysning vid förlust

Vid föreningens start var det många hyresgäster som inte hade möjlighet att köpa sin bostadsrätt vilket ledde till att föreningen fick högre fastighetslån och högre räntekostnader än vad som beräknades i den ekonomiska planen.

Det är huvudorsaken till föreningens redovisade förlust.

Styrelsen jobbar aktivt med att ombilda hyresrätter till bostadsrätter i syfte att få ned fastighetslånen och räntekostnaden. Försäljningsintäkter vid omvandling från hyresrätt till bostadsrätt redovisas inte över resultaträkning men ger betydande likviditetstillskott.

Detta år har föreningen fått in drygt 9 MSEK för lägenhetsförsäljningar under året.

Enligt avtal med långgivaren AROS amorteras löpande 70 % av försäljningslikviden och 30 % behåller föreningen för att klara likviditet och kassaflöde.

På lång sikt kommer resultatet förbättras genom lägre räntekostnader och föreningen får en tryggare ekonomi ju fler lägenheter som omvandlas från hyresrätt till bostadsrätt.

Genom dessa åtgärder ökar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	140 752 500	10 852 390	- 12 984 349	- 4 505 448	134 115 093
Resultatdisposition enligt stämman:					
Upplåtelse av ny bostadsrätt	8 750 000	590 000			9 340 000
Reservering fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			- 4 505 448	4 505 448	0
Årets resultat				- 3 998 885	- 3 998 885
Belopp vid årets utgång	149 502 500	11 442 390	- 17 489 797	- 3 998 885	139 456 208

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 17 489 797
Årets resultat	- 3 998 885
Totalt	- 21 488 682

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	- 21 488 682
Totalt	- 21 488 682

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	11 573 798	10 367 222
Övriga rörelseintäkter	3	285 881	343 961

Summa rörelseintäkter		11 859 679	10 711 183
------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-5 264 030	-5 014 192
Administration och förvaltning	5	-1 173 150	-1 037 154
Personalkostnader	6	-588 516	-557 133
Avskrivningar		-1 102 134	-1 091 773

Summa rörelsekostnader		-8 127 830	-7 700 252
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

		3 731 849	3 010 931
--	--	------------------	------------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 569	558
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 733 303	-7 516 937

Summa finansiella poster		-7 730 734	-7 516 379
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		-3 998 885	-4 505 448
--	--	-------------------	-------------------

RESULTAT FÖRE SKATT

		-3 998 885	-4 505 448
--	--	-------------------	-------------------

ÅRETS RESULTAT

		-3 998 885	-4 505 448
--	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	330 373 649	331 465 421
Inventarier, verktyg och installationer	8	300 493	0
Summa materiella anläggningstillgångar		330 674 142	331 465 421
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		330 674 142	331 465 421
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		130 535	126 398
Övriga fordringar		284 215	290 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		180 274	147 553
Summa kortfristiga fordringar		595 024	564 072
Kassa och bank			
Kassa och bank		-44 620	2 804 479
Summa kassa och bank		-44 620	2 804 479
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		550 404	3 368 551
SUMMA TILLGÅNGAR		331 224 546	334 833 972

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		160 944 890	151 604 890
Summa bundet eget kapital		160 944 890	151 604 890
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 489 797	-12 984 349
Årets resultat		-3 998 885	-4 505 448
Summa fritt eget kapital		-21 488 682	-17 489 797
SUMMA EGET KAPITAL		139 456 208	134 115 093
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	186 499 715	191 512 232
Summa långfristiga skulder		186 499 715	191 512 232
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	900 000
Leverantörsskulder		280 422	624 271
Skatteskulder		433 209	0
Övriga skulder	10	4 154 802	6 279 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		400 190	1 402 932
Summa kortfristiga skulder		5 268 623	9 206 647
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		331 224 546	334 833 972

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 731 850	3 010 930
Avskrivningar	1 102 134	1 091 773
Summa	4 833 984	4 102 703
Erhållen ränta	2 569	558
Erlagd ränta	-7 733 303	-7 516 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 896 750	-3 413 676
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-30 952	-243 676
Förändring av rörelseskulder	-1 323 025	142 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 250 727	-3 514 705
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-310 855	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-310 855	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering lån	-7 627 517	-8 345 957
Instatser	8 750 000	11 060 000
Upplåtelseavgifter	590 000	3 025 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 712 483	5 739 043
Årets kassaflöde	-2 849 099	2 224 338
Likvida medel vid årets början	2 804 479	580 141
Likvida medel vid årets slut	-44 620	2 804 479

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2).

Återstående 45 hyresrätter utgör en dold tillgång för föreningen och har i nuläget ett marknadsvärde på ca 100 MSEK som bostadsrätter. Dessa pengar kommer föreningen tillgodo i takt med att hyresrätterna säljs och ombildas till bostadsrätter.

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	200	0,5
Inventarier	10	10

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	5 730 107	4 479 016
Hyresintäkter		
Hyresintäkter	7 640	0
Bostäder	5 388 661	5 623 158
Lokaler	0	7 466
Garage och p-platser	328 922	227 458
	5 725 223	5 858 082
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	118 466	30 123
Totalt nettoomsättning	11 573 798	10 367 221

Under räkenskapsåret 2024 har föreningen gått miste om cirka 260 000 kronor i förväntade hyresintäkter, till följd av vakanta bostäder. Detta omfattar:

Ett radhus som var outhyrt under 8 månader, med en hyra om cirka 15 000 kr per månad.
En trea som var tom under 5 månader, med en hyra om cirka 9 300 kr per månad.

Vidare finns en utestående hyresskuld från tidigare hyresgäst som uppgår till 93 000 kr.

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Erhållna bidrag	202 305	291 297
Försäkringsersättningar	10 175	42 975
Övriga ersättningar och intäkter	73 401	9 689
	285 881	343 961
Totalt övriga rörelseintäkter	285 881	343 961

Not 4. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	251 663	439 870
Uppvärmning	1 409 588	1 047 759
Vatten och avlopp	549 893	445 445
Sophämtning	614 615	785 866
	2 825 758	2 718 940
Funktionell anläggningsservice		
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	14 874	35 033
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	140 185	131 662
Fastighetsstäd	229 100	198 174
Trädgårdsskötsel	0	122 000
Snöröjning/sandning	101 280	115 389
Övriga köpta tjänster	22 297	26 451
	492 862	593 676
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	257 425	218 700
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	148 688	134 996
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	219 290	213 919
Övriga driftkostnader	1 200	700
	369 178	349 615
Reparationer		
Reparationer	362 087	609 721
Fasad	0	7 082
Hiss	84 857	481 425
	446 944	1 098 227
Underhåll		
Underhåll	856 989	0
Totalt operativ drift och underhåll	5 264 030	5 014 192

Not 5. Administration och förvaltning	2024	2023
Styrelsen		
Föreningsstämma	0	964
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	8 670	0
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	180 705	171 928
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	51 644	48 507
Revision		
Revisionsarvode	44 188	47 156
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Advokat- och rättegångskostnader	451 164	195 505
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	42 984	58 770
Mäklrararvode	300 000	351 066
Bankkostnader	7 914	7 812
Övriga administrativa kostnader	14 919	13 173
Övriga kostnader	70 962	142 273
	436 779	573 093
Totalt administration och förvaltning	1 173 150	1 037 154

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	112 599	105 002
Sociala kostnader	133 917	117 143
	246 516	222 145
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	342 000	334 988
Totalt personalkostnader	588 516	557 133

Not 7. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	218 355 181	218 355 181
Anskaffningsvärde mark	115 521 242	115 521 242
Utgående anskaffningsvärden	333 876 423	333 876 423
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 411 002	- 1 319 229
Årets avskrivningar	- 1 091 772	- 1 091 773
Utgående avskrivningar	-3 502 774	-2 411 002
Utgående redovisat värde	330 373 649	331 465 421
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	162 418 000	162 418 000
Taxeringsvärde mark	79 158 000	79 158 000
	241 576 000	241 576 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	310 855	0
Utgående anskaffningsvärden	310 855	0
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	- 10 362	0
Utgående avskrivningar	- 10 362	0
Utgående redovisat värde	300 493	0

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Aros Kapital AB		4,00 %	186 499 715	192 412 232
Summa skulder till kreditinstitut			186 499 715	192 412 232
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-900 000
			186 499 715	191 512 232

Föreningen erhöll redan under hösten besked om att Aros avser att förlänga det befintliga kreditavtalet. Vid mötet med Aros den 28 mars lämnades ett preliminärt besked om att det nya avtalet kommer att löpa över 12 månader.

Not 10. Övriga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Reverslån Restate	4 130 000	5 845 000
Beräknad fastighetsskatt 2023	0	418 668
Moms redovisningskonto	0	0
Personalens källskatt	5 411	5 722
Upplupna arbetsgivaravgifter	8 954	8 954
Övriga kortfrista skulder	10 437	1 100
Summa	4 154 802	6 279 444

Not 11. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	236 315 000	236 315 000
Summa:	236 315 000	236 315 000

Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byte av teknisk och ekonomisk förvaltning till Bredablick från 1/1-25.

Ombyggnation av lokal till bostad påbörjas 2025. Samtliga lov och tillstånd finns. Utförs av Gleipnergruppen AB.

Per april 2025 har föreningen totalt 92 bostadsrätter och 39 hyresrätter, vilket innebär en anslutningsgrad på 70,2%.

Föreningen amorterar löpande och per april 2025 går amorteringen upp till 7 402 500 kr. Detta medför att skulden per kvm totalboyta sjunkit till 18 638 kr/kvm.

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Marita Larsson
Ordförande

Elisabeth Brodén
Ledamot

Anne-Christina Stenberg
Ledamot

Harri Juhani Jokelainen
Ledamot

Erik Ellis
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Parameter Revision AB

Ole Deurell
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2025 10:05

SENT BY OWNER:
Albert Zetterberg • 06.05.2025 10:56

DOCUMENT ID:
Hy7mA0Hvegl

ENVELOPE ID:
SkMQ0Arvgee-Hy7mA0Hvegl

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Brf Bäverdalen 1.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ELISABETH BRODÉN	Signed	06.05.2025 11:04	eID	Swedish BankID (DOB: 1951/03/20)
	Authenticated	06.05.2025 11:03	Low	
ANNE-CHRISTINA STENBERG	Signed	06.05.2025 11:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/03/10)
	Authenticated	06.05.2025 11:22	Low	
MARITA LARSSON	Signed	06.05.2025 14:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1950/02/04)
	Authenticated	06.05.2025 14:05	Low	
HARRI JUHANI JOKELAINEN	Signed	06.05.2025 18:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1960/12/21)
	Authenticated	06.05.2025 18:53	Low	
Karl Erik Henry Ellis	Signed	06.05.2025 21:22	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/10/03)
	Authenticated	06.05.2025 21:22	Low	
Ole Deurell	Signed	07.05.2025 10:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/11/21)
	Authenticated	06.05.2025 21:35	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Brf Bäverdalen 1
Org.nr. 769637-8855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bäverdalen 1 för år 2024.

Enligt vår 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 2024 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker

för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Parameter
REVISION

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 Brf Bäverdalen 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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

Parameter Revision AB

Ole Deurell

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Ole Deurell

Undertecknare

Serienummer: 91587767997610[...]0296f513639b0

IP: 4.225.xxx.xxx

2025-05-07 08:06:28 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.