



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Bävörn



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bävern med säte i Enköping org.nr. 717000-0280 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 Iljan 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. 2026-01-31.

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
Thomas Sellin	Ordförande
Caroline Nord	Ledamot
Susanne Gyllenpanzar	Ledamot
Michaela Rosgårdh	Ledamot
Agneta Boström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Sellin, Susanne Gyllenpanzar, Michaela Rosgårdh, Agneta Boström.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Sellin, Caroline Nord, Susanne Gyllenpanzar och Michaela Rosgårdh.

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

Valberedning har varit: Tiiu Åberg (sammanställande) och Jacob Larsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 3 055 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 332 820 kr.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +20% och fr.o.m. 2024-07-01 med +12%. En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

För att finansiera det planerade underhållet så har föreningen upptagit ett nytt lån på 1 000 000 kr. Lånet utbetalas i början av 2025 och kommer därför inte att synas i årsredovisningen.

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. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 5 670 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 37 572 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 43 242 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Från ordförande (Thomas Sellin): Under 2024 så har grunden runt huset grävts upp och grunden har sedan slipats ned och tätas mot fukt. Grunden har vid kraftigare regn, +20 mm, läckt in vatten i källaren.

- Fyra parkeringsplatser på gården har godkänts av kommunen från och med 2025-01.
- Energideklaration har utförts.
- En ny torktumlare har installerats.
- Ett läckande varmvattenrör i pannrummet har bytts ut.
- En första OVK har utförts, ej godkänd. En ny OVK skall göras 2025-01-24 (den godkändes).
- Grunden runt byggnaden har grävts upp och yttervägen har slipats ned och isolerats. Klart 2024-12.

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 1 bostadsrätter överlåtits.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	185	9	49	-308	49
Skuldsättning, kr/kvm	1 976	2 046	1 981	2 031	2 082
Räntekänslighet, %	2	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	278	257	237	253	197
Årsavgifter, kr/kvm	841	661	551	531	511
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	100	99	101	101
Totala intäkter, kr/kvm	856	663	555	526	506
Nettoomsättning, tkr	738	583	488	463	445
Resultat efter finansiella poster, tkr	3	-46	-22	-336	-22
Soliditet, %	12	15	19	19	29

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	4 385	0	1 285	5 670
S:a bundet eget kapital, kr	39 618	0	1 285	40 903
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	377 052	-46 001	-1 285	329 766
Årets resultat, kr	-46 001	46 001	3 055	3 055
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	331 051	0	1 770	332 821
S:a eget kapital, kr	370 669	0	3 055	373 724

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 285 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	329 766
Årets resultat, kr	3 055
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	332 821

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-37 572
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	43 242
Balanseras i ny räkning, kr	338 491

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	737 505	582 717
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 623	0
Summa Rörelseintäkter		752 128	582 717
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-511 125	-407 804
Övriga externa kostnader	Not 5	-31 317	-42 838
Personalkostnader	Not 6	-26 810	-38 396
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-95 042	-53 698
Summa Rörelsekostnader		-664 294	-542 736
Rörelseresultat		87 834	39 981
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		357	146
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 137	-86 128
Summa Finansiella poster		-84 780	-85 982
Resultat efter finansiella poster		3 055	-46 001
Resultat före skatt		3 055	-46 001
Årets resultat		3 055	-46 001



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	2 945 519	2 147 637
Summa Materiella anläggningstillgångar		2 945 519	2 147 637
Summa Anläggningstillgångar		2 945 519	2 147 637

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		20 924	8 505
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	200 428	175 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	33 342	32 991
Summa Kortfristiga fordringar		254 693	216 565
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	46 661	34 620
Summa Kassa och bank		46 661	34 620
Summa Omsättningstillgångar		301 355	251 186
Summa Tillgångar		3 246 874	2 398 823

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	35 233	35 233
Fond för yttre underhåll	5 670	4 385
Summa Bundet eget kapital	40 903	39 618

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	329 766	377 052
Årets resultat	3 055	-46 001
Summa Fritt eget kapital	332 820	331 051

Summa Eget kapital	373 723	370 669
--------------------	---------	---------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 736 942	1 798 610
Leverantörsskulder		951 536	48 039
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	83 638	84 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	101 035	97 409
Summa Kortfristiga skulder		2 873 150	2 028 154

Summa Skulder		2 873 150	2 028 154
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		3 246 874	2 398 823
--------------------------------	--	-----------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	87 834	39 981
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	95 042	53 698
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	95 042	53 698
Erhållen ränta	357	146
Erlagd ränta	-85 137	-90 443
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	98 097	3 382
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-21 553	-17 258
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	915 169	61 438
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	893 616	44 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten	991 713	47 562
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-892 924	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-892 924	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-61 668	57 646
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-61 668	57 646
Årets kassaflöde	37 121	105 208
Likvida medel vid årets början	206 436	101 228
Likvida medel vid årets slut	243 557	206 436

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall vilket innebär att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder *	739 098	581 040
	Hyrer garage och parkeringsplatser	2 400	2 799
	Övriga primära intäkter	4	876
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	741 502	584 715
	Avsatt till inre fond	-3 996	-1 998
	<i>Summa</i>	-3 996	-1 998
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	737 505	582 717
	* I avgiften ingår värme, vatten och TV		
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	14 623	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	14 623	0
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-52 103	-33 718
	Snö och halk-bekämpning	-180	0
	Reparationer	-4 073	-9 076
	Planerat underhåll	-64 457	0
	El	-21 078	-22 209
	Uppvärmning	-162 537	-128 659
	Vatten	-60 815	-65 394
	Sophämtning	-29 477	-36 854
	Fastighetsförsäkring	-28 760	-27 449
	Kabel-TV och bredband	-23 214	-21 731
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-24 450	-23 835
	Förvaltningsavtalskostnader	-39 981	-38 879
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-511 125	-407 804
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 495	-6 112
	Administrationskostnader	-1 221	-7 417
	Extern revision	-14 000	-15 000
	Föreningsverksamhet	-8 125	-8 803
	Övriga förvaltningskostnader	-6 476	-5 506
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-31 317	-42 838

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Övriga arvoden	-20 400	-29 210
Sociala avgifter	-6 410	-9 186
Summa Personalkostnader	-26 810	-38 396

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-95 042	-47 765
Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-5 933
Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-95 042	-53 698

Avskrivningarna ökar till följd av övergång från redovisningsprincip K2 till K3

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 105 357	3 105 357
Ingående anskaffningsvärde mark	79 008	79 008
Årets investeringar	892 924	0
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	4 077 289	3 184 365

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-1 036 728	-988 963
Årets avskrivningar	-95 042	-47 765
Summa Ackumulerade avskrivningar	-1 131 770	-1 036 728
Utgående redovisat värde	2 945 519	2 147 637

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 200 000	7 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	3 513 000	3 513 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	10 713 000	10 713 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	2 707 400	2 707 400
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	2 707 400	2 707 400

Årets investering avser tätning av grunden

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

196 896

171 816

Övriga fordringar

3 532

3 254

*Summa Övriga fordringar***200 428****175 070**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

31 397

28 851

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 944

4 140

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***33 342****32 991**

Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Sparbanken

46 661

34 620

*Summa Kassa och bank***46 661****34 620**

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

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

Sparbanken i Enköping

4,22%

2025-01-02

1 736 942

61 668

1 736 942**61 668**

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

1 736 942

Kortfristig del

1 736 942

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

61 668

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

246 672

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,22%

Finns swap-avtal

Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt

26 809

32 697

Inre fond

55 396

51 399

Övriga kortfristiga skulder

1 433

0

*Summa Övriga skulder***83 638****84 096**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	66 931	62 477
	Övriga upplupna kostnader	34 104	34 932
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	101 035	97 409

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

Thomas Sellin
Caroline Nord
Susanne Gyllenpanzar
Michaela Rosgårdh

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bävern för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Båvern för räkenskapsåret 2024 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Bävern signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS SELLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 11:57:13



CAROLINE NORD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 19:42:46



SUSANNE GYLLENPANZAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 08:37:57



MICHAELA ROSGÅRDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 18:15:37



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 11:42:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Bävern signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 11:43:16



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.