



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Bävern i Stockholm



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bävren i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-3161 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1926. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bävren 22	1927-01-01	1927
Räven 18	1927-01-01	1927

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
11	lokaler (hyresrätt)	825
231	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 246
Totalt 242 objekt		12 071

Föreningens lägenheter fördelas på: 135 st 1 rok, 80 st 2 rok, 8 st 3 rok, 7 st 4 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Martin Lundquist	Ordförande	2021-06-17	
Bo Fristedt	Ledamot	2018-02-11	2026-02-17
Arne Lord	Ledamot	2024-07-22	
Clea Hovstadius	Ledamot	2017-08-15	
Henrik Reinfeldt	Ledamot	2025-06-11	
Mette Ross	Ledamot	2019-11-20	
Amirkhon Martinz	Suppleant	2023-07-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Martin Lundquist, Clea Hovstadius, Mette Ross, Henrik Reinfeldt och Arne Lord.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Martin Lundquist, Arne Lord, Clea Hovstadius och Mette Ross.

Revisorer har varit: Per Thurezon vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Peter Hoffman (sammankallande) och Adam Rosander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-08.

Årsavgiften har varit oförändrad under verksamhetsåret och föreningen har kunnat hålla ett gott sparande (se nyckeltal) som placerats på löptider mellan 3 och 12 månader.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen uppdateras årligen efter fastighetssyn och ligger till grund för avgifter och löpande underhållsaktiviteter. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-08.

En förstudie har genomförts gällande behov av stamreovering. Dels beroende på att reovering funnits i underhållsplanen 2033 men framförallt beroende på identifierade brister (läckor) vid stamspolning och filmning. Förstudien har presenterats för medlemmarna under november och december 2025.

Större väsentliga underhållsarbeten har gällt besiktningsanmärkningar av hissar, utbyte av delar till tvättmaskiner och slutförande av åtgärder från OVK anmärkningar (obligatorisk ventilationskontroll).

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1985	Stambyte
2011	Byggnation balkonger
2016	Byggnation av 23 vindslägenheter
2017	Ny undercentral i fastigheten Råven
2021	Ny undercentral i fastigheten Bävern
2023	Åtgärder OVK
2023	Stamspolning
2024-2025	Kompletterande åtgärder OVK bl a kommersiella lokaler
2025	Stamspolning i delar av fastigheten
2025	Förstudie och information om stambyte till medlemmar

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder under de närmsta 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Projektering av stamrenovering
2027/28	Målning av träfönster
2027/28	Preliminär stamrenovering
2027/28	Byte av elstigar
2027/28	Nya stigar för varm och kallvatten

Medlemsinformation

Under året har 42 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 323 och under året har det tillkommit 57 och avgått 51 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 329.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	245	267	219	249	106
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	256	252	233	216	208
Årsavgifter, kr/kvm	604	604	549	549	458
Årsavgifter/totala intäkter, %	66	65	64	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	857	871	794	789	670
Nettoomsättning, tkr	10 307	10 249	9 441	9 508	8 077
Resultat efter finansiella poster, tkr	707	889	16	1 110	-1 064
Soliditet, %	95	95	94	95	96

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	522 300	0	0	522 300
Upplåtelseavgifter, kr	79 907 500	0	0	79 907 500
Underhållsfond, kr	3 068 218	0	-22 381	3 045 837
S:a bundet eget kapital, kr	83 498 018	0	-22 381	83 475 637
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-18 502 264	888 810	22 381	-17 591 072
Årets resultat, kr	888 810	-888 810	706 890	706 890
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-17 613 454	0	729 271	-16 884 182
S:a eget kapital, kr	65 884 564	0	706 890	66 591 455

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 341 000 kr samt ianspråktagande skett med 363 381 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-17 613 453
Årets resultat, kr	706 890
Reservation till underhållsfond, kr	-341 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	363 381
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-16 884 182

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-16 884 182
------------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 307 433	10 248 609
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 326	255 567
Summa Rörelseintäkter		10 344 759	10 504 176
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 353 592	-7 458 499
Övriga externa kostnader	Not 5	-362 240	-271 506
Personalkostnader	Not 6	-389 660	-358 120
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 830 992	-1 830 992
Summa Rörelsekostnader		-9 936 484	-9 919 116
Rörelseresultat		408 274	585 059
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	299 050	305 964
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-434	-2 213
Summa Finansiella poster		298 615	303 751
Resultat efter finansiella poster		706 890	888 810
Resultat före skatt		706 890	888 810
Årets resultat		706 890	888 810

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	53 882 872	55 713 864
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	676 010	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		54 558 883	55 713 864
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		54 559 383	55 714 364

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		36 248	11 619
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 736 330	6 958 664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	851 266	840 386
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 623 845	7 810 669
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	12 100 000	6 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		12 100 000	6 000 000
Summa Omsättningstillgångar		15 723 845	13 810 669
Summa Tillgångar		70 283 227	69 525 033

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	80 429 800	80 429 800	
Fond för yttre underhåll	3 045 837	3 068 218	
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	83 475 637	83 498 018	
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	-17 591 072	-18 502 264	
Årets resultat	706 890	888 810	
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-16 884 183	-17 613 453	
Summa Eget kapital	66 591 455	65 884 565	

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	651 313	736 774	
Skatteskulder	47 814	49 357	
Övriga kortfristiga skulder	Not 151 468 640	1 495 350	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 161 524 006	1 358 987	
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	3 691 773	3 640 468	
Summa Skulder	3 691 773	3 640 468	

Summa Eget kapital och skulder	70 283 227	69 525 033	
---------------------------------------	-------------------	-------------------	--

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	408 274	585 059
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 830 992	1 830 992
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 830 992	1 830 992
Erhållen ränta	292 382	192 737
Erlagd ränta	-434	-2 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 531 214	2 606 575
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-87 959	-649 948
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	51 305	-243 209
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-36 654	-893 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 494 560	1 713 419
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-676 010	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-676 010	0
Årets kassaflöde	1 818 549	1 713 419
Likvida medel vid årets början	12 443 130	10 729 712
Likvida medel vid årets slut	14 261 679	12 443 130

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 791 700	6 791 700
	Hyror lokaler	2 781 008	2 740 463
	Hyror förbrukningsbaserad	152 764	151 216
	Hyror övrigt	62 866	68 787
	Övriga primära intäkter	519 095	498 843
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 307 433	10 251 009
	Avgiftsbortfall	0	-400
	Hyresbortfall	0	-2 000
	<i>Summa</i>	0	-2 400
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 307 433	10 248 609

I årsavgifterna ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	235 582
	Övriga sekundära intäkter	37 326	19 985
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	37 326	255 567

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 270 174	-1 206 694
	Snö och halk-bekämpning	-2 214	-2 109
	Reparationer	-709 640	-548 381
	Planerat underhåll	-363 381	-494 985
	Försäkringsskador	-85 814	-472 066
	El	-276 349	-362 313
	Uppvärmning	-2 217 153	-2 193 715
	Vatten	-591 222	-485 408
	Sophämtning	-395 762	-334 605
	Fastighetsförsäkring	-329 723	-295 403
	Kabel-TV och bredband	-413 116	-408 291
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-698 244	-654 530
	Övriga driftkostnader	-800	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 353 592	-7 458 499

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-20 616	-14 332
	Administrationskostnader	-127 667	-95 307
	Extern revision	-25 252	-23 519
	Medlemsavgifter	-34 410	-31 880
	Föreningsverksamhet	-25 688	-7 500
	Övriga förvaltningskostnader	-128 607	-98 968
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-362 240	-271 506
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-291 500	-267 500
	Sociala avgifter	-93 160	-85 620
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-389 660	-358 120
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	28 015	75 704
	Ränteintäkter placeringar	261 697	226 561
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	9 338	3 699
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	299 050	305 964
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Övriga räntekostnader	-434	-2 213
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-434	-2 213

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	92 155 368	92 155 368
	Ingående anskaffningsvärde mark	290 880	290 880
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	92 446 248	92 446 248
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-36 732 384	-34 901 392
	Årets avskrivningar	-1 830 992	-1 830 992
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-38 563 376	-36 732 384
	<i>Utgående redovisat värde</i>	53 882 872	55 713 864
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	214 000 000	195 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	13 600 000	11 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	407 000 000	466 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	16 400 000	16 200 000
	<i>Summa</i>	651 000 000	688 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	48 331 200	48 331 200
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	48 331 200	48 331 200
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	676 010	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	676 010	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 161 679	6 443 130
	Övriga fordringar	574 651	515 534
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 736 330	6 958 664
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	197 056	190 388
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	654 210	649 998
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	851 266	840 386
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	12 100 000	6 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	12 100 000	6 000 000
Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	736 807	736 807
	Momsskuld	469 974	497 839
	Källskatt	3 000	3 000
	Inre fond	174 169	179 432
	Övriga kortfristiga skulder	84 690	78 272
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 468 640	1 495 350
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	851 012	901 154
	Övriga upplupna kostnader	672 994	457 833
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 524 006	1 358 987

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. Årsredovisningen är fastställd av styrelsen 2026-05-07.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Båvern i Stockholm

Org.nr 702000-3161

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Båvern i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Båvern i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisor från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Båvern i Stockholm för år 2025 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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

August Andersson

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Thurezon

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

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

Martin Ivar Geo Lundquist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 07:47:48



Arne Lord

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 09:16:14



Mette Ross

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 09:15:06



John Reinfeldt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 13:56:37



Clea Hovstadius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 13:47:19



Per Thurezon

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 20:03:05



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 07:41:20



Revisionsberättelse 2025

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

Per Thurezon

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 18:44:31



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 07:40:48

