

# Årsredovisning

för

## Brf Beckasinen 18

702002-8549

Räkenskapsåret  
2025

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Beckasinen 18 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 27 april 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 27 april 2026

Stefan Alves Noreen

Styrelsen för Brf Beckasinen 18, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Belopp redovisas i hela kronor. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 januari 2022.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Beckasinen 18 på adresserna Birger Jarlsgatan 122, Birger Jarlsgatan 124, Ingemarsgatan 1A, Ingemarsgatan 1B, Valhallavägen 2, Valhallavägen 4A samt Valhallavägen 4B i Stockholm. Föreningen har 89 bostadsrätter om totalt 6 409 kvm och 8 kommersiella lokaler om 2 293 kvm, till det kommer källar- och biyta på ca 3000 kvm.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 359 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 139 000 000 kr och markvärde 220 000 000 kr. Värdeår är 1973.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, trappstädning och tillsyn av värmecentralen samt jourtjänst mm med Åkerlunds Fastighetsservice AB och Fastum Teknik AB .

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 21 juni 1972.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 0,2 % av fastighetens taxeringsvärde 720 000 kr per år enligt föreningens stadgar.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Föreningens fastighetslån och räntederivat (Swap)

Kreditinstitut, räntekostnader fastighetslån och räntederivat framgår av not.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 28 april 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lars Molin	
	Stig Holmer	Avgått våren 2025
	David Fuentes	
	Stefan Alves Noreen	
	André Singh	Avgått våren 2025
Suppleant	Rickard Sandart	
	Ott Saluveer	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 20 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Jacob Biderholt  
Parameter Revision AB

#### Valberedning

Susanna Gribbe  
Åse Grönningaer (sammankallande)  
Ann-Berit Sörensen

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

- Renovering har gjorts av samtliga balkonger under hösten 2024 och avslutades våren 2025.
- Samtliga räcken på föreningens terrassvåningar har bytts ut och förstärkts under 2025.
- Investeringar har genomförts på föreningens ventilationssystem
- Föreningen har upptagit ett nytt lån på 2.5 mkr hos SHB. Amortering har gjorts med 1 mkr under hösten.
- ICA har installerat gaskylare
- Momsåterbetalning 2 miljoner kronor
- Avgiftshöjning 10% från 1 januari 2025

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 124 (119) medlemmar. Under året har 23 medlemmar tillträtt samt 17 medlemmar utträtt ur föreningen vid 13 antal överlåtelse. 3 andrahandsuthyrningar har beviljats.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	12 986	10 237	10 039	8 518
Resultat efter finansiella poster	4 997	-3 518	538	1 482
Soliditet (%)	89,8	89,6	90,1	25,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	491	424	409	376
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 834	2 664	2 684	2 687
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 847	3 617	3 620	3 624
Sparande per kvm (kr/kvm)	473	360	248	338
Räntekänslighet (%)	7,8	8,5	8,8	9,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	279	281	273	247
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	28,8	26,6	26,1	27,4
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	5 678	-2 588	1 596	2 598

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

### Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.  
Kostnader för hushållsel ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

**Upplysning om förlust**

Under räkenskapsåret 2025 har föreningen redovisat ett positivt resultat. Samtidigt finns ett balanserat underskott i föreningens egna kapital. Detta underskott hänförs till tidigare års underhålls- och reparationskostnader som genomförts för att säkerställa fastighetens långsiktiga hållbarhet. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen årsavgifterna och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Uppskrivn- ingsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 820 100	234 710 000	1 806 343	-20 397 973	-3 518 462	<b>240 420 008</b>
Disposition av föregående års resultat:			-1 086 343	-2 432 119	3 518 462	<b>0</b>
Årets resultat					4 997 171	<b>4 997 171</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 820 100</b>	<b>234 710 000</b>	<b>720 000</b>	<b>-22 830 092</b>	<b>4 997 171</b>	<b>245 417 179</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-22 830 093
årets vinst	4 997 171
	<b>-17 832 922</b>
behandlas så att	
avsättning till yttre fond	720 000
ianspråk tas ur yttre fond	-154 236
i ny räkning överföres	-18 398 686
	<b>-17 832 922</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 635 992	9 924 665
Övriga rörelseintäkter		2 349 778	312 430
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 985 770</b>	<b>10 237 095</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-5 483 515	-11 157 200
Övriga externa kostnader	4	-869 621	-770 121
Personalkostnader	5	-205 145	-174 452
Avskrivningar		-680 383	-930 953
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 238 664</b>	<b>-13 032 726</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 747 106</b>	<b>-2 795 631</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		30 845	30 137
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		109 849	225 633
Räntekostnader och liknande resultatposter		-890 629	-978 601
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-749 935</b>	<b>-722 831</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 997 171</b>	<b>-3 518 462</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 997 171</b>	<b>-3 518 462</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	267 262 794	259 708 207
Inventarier, verktyg och installationer	7	94 798	133 082
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>267 357 592</b>	<b>259 841 289</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>267 359 592</b>	<b>259 843 289</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		373	79 078
Övriga fordringar	9	113 803	4 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	238 375	286 936
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>352 551</b>	<b>370 690</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	5 613 379	8 176 527
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 613 379</b>	<b>8 176 527</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 965 930</b>	<b>8 547 217</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>273 325 522</b>	<b>268 390 506</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 820 100	27 820 100
Uppskrivningsfond		234 710 000	234 710 000
Fond för yttre underhåll		720 000	1 806 343
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>263 250 100</b>	<b>264 336 443</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-22 830 093	-20 397 973
Årets resultat		4 997 171	-3 518 462
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-17 832 922</b>	<b>-23 916 435</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>245 417 178</b>	<b>240 420 008</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	23 134 900	11 395 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 134 900</b>	<b>11 395 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 522 600	11 785 100
Leverantörsskulder		483 298	2 084 814
Skatteskulder		0	61 389
Övriga skulder		222 638	191 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 544 908	2 452 688
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 773 444</b>	<b>16 575 498</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>273 325 522</b>	<b>268 390 506</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	4 997 171	-3 518 462
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	680 383	930 953
Förändring skatteskuld/fordran	-74 517	-103 150
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>5 603 037</b>	<b>-2 690 659</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	31 266	589 680
Förändring av kortfristiga skulder	-1 478 164	1 285 126
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 156 139</b>	<b>-815 853</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-8 196 686	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-8 196 686</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skulder till kreditinstitut	1 477 400	-22 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 477 400</b>	<b>-22 600</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 563 147</b>	<b>-838 453</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	8 176 527	9 014 980
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>	<b>5 613 380</b>	<b>8 176 527</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Inga omräkningar har behövts göras för jämförelseåret.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

##### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Avskrivning sker enligt linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	110 år
Fasad tegel	100 år
Stamledning värme	70 år
Stamledning VA stammar	60 år
Fönster	50 år
Yttertak	50 år
Stamledning El	50 år
Balkonger	50 år
Hissar	40 år
Takterrass	40 år
Ventilation Fläktar	30 år
Styr och övervakningssystem	30 år

## Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	2 602 280	2 283 670
Hyror lokaler*	6 054 746	5 909 981
P-plats och garage	905 995	826 978
Debiterad fastighetsskatt*	547 926	547 926
Elavgifter	335 314	392 914
Vattenavgifter	212 731	60 195
Outhyrda lokaler	-23 000	-97 000
	<b>10 635 992</b>	<b>9 924 664</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV, bredband.

## Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	293 893	282 552
Trädgårdsskötsel	80 894	57 296
Städkostnader	87 686	58 577
Serviceavtal	151 861	116 585
Hisservice/besiktning	96 056	95 746
Portar	307	6 600
Besiktningkostnader	9 578	2 050
Reparationer	403 678	619 687
Hissreparationer	60 678	105 946
Planerat underhåll	154 236	5 718 768
Fastighetsel	514 241	594 545
Uppvärmning	1 415 795	1 436 633
Vatten och avlopp	499 526	413 159
Avfallshantering	322 263	323 516
Försäkringskostnader	279 698	240 065
Servitutsavgäld	89 308	88 810
Kabel-tv	55 808	55 591
Bredband	159 683	156 496
Myndighetskrav	13 362	34 983
Förbrukningsinventarier	0	7 952
Förbrukningsmaterial	2 097	8 707
Bevakning	19 430	14 384
Fastighetsskatt	620 000	580 000
Fastighetsavgift	153 436	138 550
	<b>5 483 514</b>	<b>11 157 198</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Telefoni	32 560	18 446
Hemsida	1 650	1 304
Porto	646	155
Föreningsgemensamma kostnader	29 557	53 644
Revisionsarvode	34 947	39 320
Ekonomisk förvaltning	184 926	156 059
Bankkostnader	44 195	1 550
Konsultarvoden	123 926	338 213
Juridisk konsultation	259 709	0
Underhållsplan	9 947	11 816
Medlems-/föreningsavgifter	13 010	12 921
Gåvor	0	87
Övriga poster	39 636	45 168
Teknisk förvaltning	94 913	91 438
	<b>869 622</b>	<b>770 121</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	170 144	142 026
Sociala avgifter	35 001	32 426
	<b>205 145</b>	<b>174 452</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 282 535	50 282 535
Uppskrivning av mark	234 710 000	234 710 000
Ventilation	3 461 374	0
Balkonger och terrasträcken	4 735 314	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>293 189 223</b>	<b>284 992 535</b>
Ingående avskrivningar	-25 284 328	-24 391 659
Årets avskrivningar	-642 099	-892 669
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 926 427</b>	<b>-25 284 328</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>267 262 796</b>	<b>259 708 207</b>
Taxeringsvärden byggnader	139 000 000	120 000 000
Taxeringsvärden mark	220 000 000	240 000 000
	<b>359 000 000</b>	<b>360 000 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 031 285	1 031 285
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 031 285</b>	<b>1 031 285</b>
Ingående avskrivningar	-898 203	-859 919
Årets avskrivningar	-38 284	-38 284
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-936 487</b>	<b>-898 203</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>94 798</b>	<b>133 082</b>

### Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	2 000	2 000
	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	91 558	4 303
Skattefordran	13 128	0
Kortfristiga fordringar leverantör	9 117	373
	<b>113 803</b>	<b>4 676</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	69 517	66 206
Förvaltning	27 722	26 425
Teknisk förvaltning	7 934	7 642
Tele, bredband	58 111	60 453
Avgäld	17 810	22 327
Serviceavtal	29 027	65 702
Medlemskap	6 700	7 440
Övervakningssystem	0	1 169
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	21 554	18 946
Upplupna ränteintäkter	0	10 625
	<b>238 375</b>	<b>286 935</b>

### Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken	2 216 228	6 433 482
Avräkningskonto förvaltare	3 397 152	1 743 045
	<b>5 613 380</b>	<b>8 176 527</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	3,59	2027-06-30	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	3,59	2027-06-30	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	3,25	2027-07-30	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2,57	2027-09-01	4 025 000	8 050 000
Handelsbanken	2,8	2028-07-30	712 500	720 100
Handelsbanken	2,8	2028-07-30	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	3,20	2027-10-30	1 395 000	1 410 000
Handelsbanken	2,71	2028-09-01	4 025 000	0
Handelsbanken	2,65	2026-02-19	1 500 000	0
			<b>24 657 500</b>	<b>23 180 100</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			1 522 600	11 785 100

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 22 600 kronor.

Lån som förfaller inom ett år: 1 500 000 kronor.

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	112 380	131 024
Styrelsearvoden	158 250	158 250
Sociala avgifter	49 722	49 722
Revision	37 000	39 000
Fastighetsel	54 347	66 586
Fjärrvärme	175 832	191 517
Avfallskostnader	69 592	52 327
Fastighetsförvaltning	21 281	0
Förutbetalda avgifter och hyror	1 640 957	1 437 515
Övriga poster	75 547	69 948
Vatten- och avlopp	150 000	256 799
	<b>2 544 908</b>	<b>2 452 688</b>

#### Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	25 675 000	23 644 000
	<b>25 675 000</b>	<b>23 644 000</b>

#### Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Läckage i gårdens tätskikt uppstod i slutet av 2025, varför utredning startat i januari 2026 för byte av hela eller delar av tätskiktet. Sannolikt kommer detta att genomföras under 2026.

Två av hyreskontrakten för lokialerna har sagts upp under 2026.

Avgiftshöjning from 1 mars 2026 med 5%

Årsredovisningen är fastställd av styrelsen Brf Beckasinen den 2026-03-31

Stockholm, den dag som framgår av våra signaturer

Lars Molin

Stefan Alves Noreen

David Fuentes

Vår revisionsberättelse har lämnats

Parameter Revision AB

Jacob Biderholt  
Auktoriserad revisor

# 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."

## LARS MOLIN

### Styrelseledamot

Serienummer: 5c083a9a7dc2c8[...]d75040a4e20d9

IP: 83.254.xxx.xxx

2026-04-01 11:28:46 UTC



## DAVID IGAL FUENTES URRUTIA

### Styrelseledamot

Serienummer: f38243e2bf3e2e[...]6ba654a853ee9

IP: 83.249.xxx.xxx

2026-04-01 11:43:00 UTC



## Stefan Alves Noreen

### Styrelseledamot

Serienummer: 834acfd9d7a60[...]52d982939eae7

IP: 145.251.xxx.xxx

2026-04-01 13:53:40 UTC



## CARL JACOB MATTIAS BIDERHOLT

### Revisor

Serienummer: 1d1b54213d3bd1[...]6b954ee4d387f

IP: 20.91.xxx.xxx

2026-04-01 14:01:12 UTC



Penneo dokumentmycket: FT3SD-95703-A\SPD-RWLE-TILAU-H9GR5

Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### 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 valideringsverktyg för digitala signaturer.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Beckasinen 18  
Org.nr. 702002-8549

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Beckasinen 18 för år 2025.

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 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 International Standard on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 revisionsssed 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.

## 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 Beckasinen 18 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 revisors sed 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

Jacob Biderholt

Auktoriserad revisor

# 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 dokument."

## CARL JACOB MATTIAS BIDERHOLT

### Revisor

Serienummer: 1d1b54213d3bd1[...]6b954ee4d387f

IP: 20.91.xxx.xxx

2026-04-01 14:01:12 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eurl.penneo.com>.

### 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 valideringsverktyg för digitala signaturer.