

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Bävern i Vetlanda

727500-0169

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bävorn i Vetlanda får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen beskattas som en äkta förening.

Föreningen disponerar tomten genom äganderätt.

Lägenhetsbestånd: 34 st

Lokaler: 5 st. varav 3 med eget innehav och 2 uthyrda av föreningen.

Aktuell underhållsplan finns.

Teknisk förvaltning har under verksamhetsåret utförts av Vetlanda Måleri & Fastighetstjänst AB.

Föreningen har sitt säte i Vetlanda.

#### *Överlåtelse som skett 2025*

Bo Ritz dödsbo lgh 133 till Necati Ceylan

Mark Olofsson lgh 110 till Johanna Sundh

Anne-Marie Hördegårds lgh 127 till Ariane och Filip Lagerqwist

Anton Pettersson lgh 111 till Noel Öller och Thea Holmberg

Arber Berisha lgh 105 till Bekim Berisha

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Inköp av ett nytt kretskort och motor till ett befintligt aggregat.

Höjt månadsavgiften med 10% med start från juli, senaste höjning skedde 2017.

Taket mot järnvägen har fått bytas ut helt eftersom det böjts ihop av en eventuell påbackning/vandalisering.

Asfalterat hela baksidan och målat parkeringslinjer.

Flyttat och uppdaterat hemsidan samt köpt tillbaka det gamla domännamnet brfbavern.com.

Installerat backventiler i alla lägenheter som har garderob/klädkammare och fått godkänt på OVK.

Införskaffat en mobil och ett abonnemang till styrelsen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	1 499	1 431	1 421	1 403	1 374
Resultat efter finansiella poster	-148	-267	-23	7	10
Soliditet (%)	27,1	33,3	37,7	35,6	36,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	485	477	474	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	849	773	779	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 009	918	925	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-17	-55	24	0	0
Räntekänslighet (%)	2,1	1,9	2,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	219	203	175	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,0	86,0	86,1	0,0	0,0

### Upplysning vid förlust

I resultatet ingår avskrivningar med 97 743 kr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet -50 734 kr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Övrig förlust förklaras med delvis oförutsedda renoveringar bl a en underkänd OVK-besiktning som föranlett kostnader för förbättring ventilationen samt kostnader för takbyte efter skada, men också planerade reparationsåtgärder.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	61 042	7 474	499 890	1 064 109	-266 611	<b>1 365 904</b>
Disposition av föregående års resultat:			62 523	-329 134	266 611	<b>0</b>
Årets resultat					-148 477	<b>-148 477</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>61 042</b>	<b>7 474</b>	<b>562 413</b>	<b>734 975</b>	<b>-148 477</b>	<b>1 217 427</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	734 975
årets förlust	-148 477
	<b>586 498</b>

disponeras så att avsättning fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	61 761
	524 737
	<b>586 498</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 499 336	1 431 113
Övriga rörelseintäkter		24 243	4 702
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 523 579</b>	<b>1 435 815</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 339 290	-1 355 861
Personalkostnader	4	-151 702	-146 935
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-97 743	-97 743
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 588 735</b>	<b>-1 600 539</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-65 156</b>	<b>-164 724</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		754	11 236
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 075	-113 123
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-83 321</b>	<b>-101 887</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-148 477</b>	<b>-266 611</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-148 477</b>	<b>-266 611</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-148 477</b>	<b>-266 611</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	5	3 707 520	3 641 999
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 707 520</b>	<b>3 641 999</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 710 320</b>	<b>3 644 799</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 467	0
Övriga fordringar		35 403	25 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	20 700
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>37 870</b>	<b>46 006</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		750 278	413 629
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>750 278</b>	<b>413 629</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>788 148</b>	<b>459 635</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 498 468</b>	<b>4 104 434</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>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		61 042	61 042
Reservfond		7 474	7 474
Fond för yttre underhåll		562 413	499 890
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>630 929</b>	<b>568 406</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		734 975	1 064 109
Årets resultat		-148 477	-266 611
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>586 498</b>	<b>797 498</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 217 427</b>	<b>1 365 904</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8		
	9	2 585 013	2 349 221
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 585 013</b>	<b>2 349 221</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8		
		24 208	24 208
Leverantörsskulder		216 165	0
Övriga skulder		31 365	63 031
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		424 290	302 070
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>696 028</b>	<b>389 309</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 498 468</b>	<b>4 104 434</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-148 477	-266 611
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	97 743	97 743
Betald skatt	-1 157	1 394
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-51 891</b>	<b>-167 474</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-2 467	13 142
Förändring av kortfristiga fordringar	11 761	3 122
Förändring av leverantörsskulder	216 165	0
Förändring av kortfristiga skulder	90 553	60 996
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>264 121</b>	<b>-90 214</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-163 264	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-163 264</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	260 000	0
Amortering av lån	-24 208	-18 156
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>235 792</b>	<b>-18 156</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>336 649</b>	<b>-108 370</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	413 629	521 999
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>750 278</b>	<b>413 629</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, samt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Not 2 Nettoomsättning

I nettoomsättning ingår årsavgifter med 1 087 488, inkl avgifter för parkering och förråd om 28 452 kr, samt hyresintäkter för lokaler med 411 849 kr.

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för TV samt extra bostadsrättsförsäkring.

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fjärrvärme	395 461	354 621
El	42 227	38 107
Vatten och renhållning	236 300	230 914
Reparation och underhåll	204 645	244 846
TV	34 196	67 345
Försäkringspremier	52 313	48 608
Fastighetsskatt	74 942	76 100
Förvaltararvode	204 589	197 266
Övriga omkostnader	94 617	98 054
	<b>1 339 290</b>	<b>1 355 861</b>

### Not 4 Utbetalda ersättningar till styrelse

	2025	2024
Arvode styrelse och medlemmar	118 721	115 928
	<b>118 721</b>	<b>115 928</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 887 119	4 887 119
Inköp	163 264	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 050 383</b>	<b>4 887 119</b>
Ingående avskrivningar	-1 245 120	-1 147 377
Årets avskrivningar	-97 743	-97 743
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 342 863</b>	<b>-1 245 120</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 707 520</b>	<b>3 641 999</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	427 263	427 263
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>427 263</b>	<b>427 263</b>
Ingående avskrivningar	-427 263	-427 263
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-427 263</b>	<b>-427 263</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 488 181	2 252 389
	<b>2 488 181</b>	<b>2 252 389</b>

**Not 8 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 2 609 221 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 585 013	2 349 221
	<b>2 585 013</b>	<b>2 349 221</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	24 208	24 208
	<b>24 208</b>	<b>24 208</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	3 467 100	3 467 100
	<b>3 467 100</b>	<b>3 467 100</b>

Årsredovisningen beslutades den 27 mars 2026

Vetlanda

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lejla Rizvanbegovic  
Ordförande

Matilda Sköld

Bo Gustafsson

David Nwadike

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frida Stålnapp  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

