



# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bävren i Älmhult

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Älmhult.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-20 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bävren 1	1982	Älmhult
Bävren 14	1982	Älmhult
Majtorp 2	1982	Älmhult
Majtorp 3	1982	Älmhult
Majtorp 4	1982	Älmhult
Vita Korset 15	1982	Älmhult

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkring Kronoberg

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1981 och består av 60 småhus.

Värdeåret är 1982.

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 6 384 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 384 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Tommy Larsson	Ordförande
Kenneth Sven Christian Carlqvist	Vice ordförande
Kjell Fredrik Graesén	Suppleant
Amalia Hansen	Ledamot
Josefin Jarreby	Ledamot
Lena Signe Tina Palm	Ledamot
Louise Åkesson	Kassör

### Valberedning

Staffan Niska

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas av Tommy Larsson och Louise Åkesson 2 i förening

### Revisorer

Azets Revision & Rådgivning.

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-29.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-19. Flytt av postlådor samt utökning av p-platser Älgstigen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2010** ● Miljöstation - Klart
- 2010-2011** ● Bytt bräder på våra hus - Klart
- 2010-2012** ● Ommålningen av våra hus har påbörjats - Klart
- 2012** ● Ventilationsbesiktning - Klart  
Borttagning av lekplatser - Klart, Älgstigen är kvar
- 2013-2014** ● Innegårdarna - Upprustats efter lekplatserna
- 2014** ● Ombesiktning av våtutrymmen - Klart  
Slutbesiktning av fjärrvärmeanläggningarna - För övertagande av anläggningarna  
Byte av plank mellan husen - Klart  
Ommålning av fd sophus - Klart
- 2015** ● Indragning av fiber - Klart
- 2016** ● Byte av fönster - Klart  
Byte av armaturer, lyktstolpar - Avslutat
- 2017** ● Garageportar - Bytt samtliga garageportar  
Nya stadgar - Avslutat och godkänt  
Radonmätning - Avslutat och godkänt
- 2018** ● OVK besiktning - Godkänt och avslutat  
Asfaltering av gårdar - slutbesiktigat och godkänt  
Målning av plank mellan husen - Avslutat och godkänt  
Underhållsplan - Fått ny underhållsplan  
Målningsarbete efter bytet av garageportar - Avslutat
- 2019** ● Ändring och upprustning av lekplats, Älgstigen - Avslutat och godkänt  
Rengörning av tak - Avslutat
- 2019-2020** ● Service fjärrvärmeanläggning - Avslutad
- 2021** ● Panelbyte & Målning Etapp 1 fasader - Etapp 1 klar okt.
- 2022** ● Panelbyte och Målning fasader Etapp 2 - Klart senast v42

### Avtal med leverantörer

Snöröjning CME

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 656 406	4 534 901	4 404 809	4 285 568
Resultat efter fin. poster	1 157 741	1 238 953	1 269 006	-2 493 152
Soliditet (%)	38	34	31	27
Yttre fond	2 360 340	2 519 000	1 259 500	1 928 524
Taxeringsvärde	59 922 000	59 922 000	61 474 000	61 474 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	722	705	689	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,0	99,1	99,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 731	2 814	2 896	2 979
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 731	2 814	2 896	2 979
Sparande / kvm totalyta, kr	301	320	290	262
Elkostnad / kvm totalyta, kr	17	10	8	8
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	84	75	79	71
Energikostnad / kvm totalyta, kr	100	85	87	80
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,77	3,20	2,70	-
Räntekänslighet (%)	3,78	3,99	4,21	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 378 999	-	-	1 378 999
Upplåtelseavgifter	183 416	-	-	183 416
Fond, yttre underhåll	2 519 000	-219 660	61 000	2 360 340
Balanserat resultat	4 477 842	1 456 244	-61 000	5 873 086
Årets resultat	1 236 584	-1 236 584	1 157 741	1 157 741
<b>Eget kapital</b>	<b>9 795 841</b>	<b>0</b>	<b>1 157 741</b>	<b>10 953 582</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 934 086
Årets resultat	1 157 741
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-61 000
<b>Totalt</b>	<b>7 030 827</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	69 819
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>7 100 646</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 656 407	4 534 901
Övriga rörelseintäkter	3	1 839	3 777
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 658 246</b>	<b>4 538 678</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 825 827	-1 734 219
Övriga externa kostnader	9	-191 690	-142 388
Personalkostnader	10	-305 365	-274 579
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-696 096	-583 886
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 018 978</b>	<b>-2 735 071</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 639 267</b>	<b>1 803 607</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 867	19 607
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-490 393	-584 260
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-481 526</b>	<b>-564 653</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 157 741</b>	<b>1 238 953</b>
<b>Skatt</b>		<b>0</b>	<b>-2 369</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 157 741</b>	<b>1 236 584</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	20 864 754	21 551 550
Maskiner och inventarier	13	329 261	137 965
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 194 015</b>	<b>21 689 515</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>21 194 015</b>	<b>21 689 515</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		20 092	12 925
Övriga fordringar	14	5 700 343	4 574 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	136 881	102 183
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 857 316</b>	<b>4 690 089</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	16	2 062 531	2 062 531
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 062 531</b>	<b>2 062 531</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 919 847</b>	<b>6 752 620</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 113 862</b>	<b>28 442 135</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 562 415	1 562 415
Fond för yttre underhåll		2 360 340	2 519 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 922 755</b>	<b>4 081 415</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 873 086	4 477 842
Årets resultat		1 157 741	1 236 584
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 030 827</b>	<b>5 714 426</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 953 582</b>	<b>9 795 841</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 539 341	17 434 963
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 539 341</b>	<b>17 434 963</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 895 622	528 000
Leverantörsskulder		246 403	216 312
Övriga kortfristiga skulder		40 870	51 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	438 044	415 421
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 620 939</b>	<b>1 211 331</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 113 862</b>	<b>28 442 135</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 639 267</b>	<b>1 803 607</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	696 096	583 886
	<b>2 335 363</b>	<b>2 387 493</b>
Erhållen ränta	8 867	19 607
Erlagd ränta	-491 549	-585 416
Betald inkomstskatt	0	-2 369
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 852 681</b>	<b>1 819 314</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	164 565	-185 031
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	43 142	71 657
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 060 388</b>	<b>1 705 941</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-200 596	-139 515
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-200 596</b>	<b>-139 515</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-528 000	-528 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-528 000</b>	<b>-528 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 331 792</b>	<b>1 038 426</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 350 888</b>	<b>3 312 462</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 682 679</b>	<b>4 350 888</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bävren i Älmhult är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,53 %
Yttertak	15,65 %
Fasader	4,17 %
Fönster	1,53 %
Stamledningar VA	8,94 %
Stamledningar Värme	1,79 %
Ventilation	4,17 %
El	4,17 %
Laddstolpar	6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

## Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 610 142	4 499 814
Elintäkter laddstolpe	36 066	5 815
Påminnelseavgift	300	420
Pantsättningsavgift	3 528	5 730
Överlåtelseavgift	4 410	1 313
Administrativ avgift	1 960	1 176
Vidarefakturerade kostnader	0	20 633
Öres- och kronutjämning	0	0
<b>Summa</b>	<b>4 656 407</b>	<b>4 534 901</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	1 839	0
Försäkringsersättning	0	3 777
<b>Summa</b>	<b>1 839</b>	<b>3 777</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Bevakning	107 325	136 692
Gårdkostnader	3 126	1 385
Gemensamma utrymmen	0	7 522
Garage/parkering	0	3 760
Snöröjning/sandning	73 336	44 518
Fordon	695	826
Förbrukningsmaterial	19 208	23 093
<b>Summa</b>	<b>203 690</b>	<b>217 796</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	69 930	0
Tvättstuga	0	4 906
Dörrar och lås/porttele	17 506	3 446
VVS	29 128	50 479
Värmeanläggning/undercentral	9 309	8 138
Elinstallationer	30 422	27 071
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 659	0
Tak	744	0
Fönster	0	7 944
Mark/gård/utemiljö	8 278	4 452
Skador/klotter/skadegörelse	3 214	0
<b>Summa</b>	<b>172 190</b>	<b>106 436</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Gemensamma utrymmen	69 819	0
Mark/gård/utemiljö	0	175 147
Lekutrustning	0	44 513
<b>Summa</b>	<b>69 819</b>	<b>219 660</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	106 073	66 893
Vatten	533 953	478 264
Sophämtning/renhållning	184 751	170 226
Grovsopor	21 683	3 929
<b>Summa</b>	<b>846 460</b>	<b>719 312</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	86 622	0
Bredband	0	21 600
Fastighetsskatt	449 415	449 415
Korr. fastighetsskatt	-2 369	0
<b>Summa</b>	<b>533 668</b>	<b>471 015</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 984	0
Juridiska åtgärder	2 500	0
Inkassokostnader	463	2 684
Revisionsarvoden extern revisor	23 125	15 313
Föreningskostnader	9 227	9 140
Förvaltningsarvode enl avtal	108 710	97 373
Överlåtelsekostnad	10 290	0
Pantsättningskostnad	4 410	8 600
Administration	23 269	9 278
Vidarefakturerade kostnader	294	0
Bostadsrätterna Sverige	6 420	0
<b>Summa</b>	<b>191 690</b>	<b>142 388</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	150 177	166 112
Övriga arvoden	80 688	0
Löner till kollektivanst	1 500	42 825
Arbetsgivaravgifter	73 000	65 642
<b>Summa</b>	<b>305 365</b>	<b>274 579</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	490 392	582 614
Dröjsmålsränta	0	21
Kostnadsränta skatter och avgifter	1	1 625
<b>Summa</b>	<b>490 393</b>	<b>584 260</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	33 800 728	33 800 728
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>33 800 728</b>	<b>33 800 728</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 249 178	-11 666 842
Årets avskrivning	-686 796	-582 336
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 935 974</b>	<b>-12 249 178</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>20 864 754</b>	<b>21 551 550</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 051 200</i>	<i>1 051 200</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	39 803 000	39 803 000
Taxeringsvärde mark	20 119 000	20 119 000
<b>Summa</b>	<b>59 922 000</b>	<b>59 922 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	139 515	0
Årets inköp	200 596	139 515
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>340 111</b>	<b>139 515</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 550	0
Årets avskrivning	-9 300	-1 550
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 850</b>	<b>-1 550</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>329 261</b>	<b>137 965</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	2 186	1 712
Skattefordringar	15 478	13 109
Momsavräkning	0	34 879
Övriga kortfristiga fordringar	0	174 394
Transaktionskonto	4 624 288	3 280 588
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
<b>Summa</b>	<b>5 700 343</b>	<b>4 574 981</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	43 273	9 746
Förutbet försäkr premier	89 747	86 622
Upplupna intäkter	3 861	5 815
<b>Summa</b>	<b>136 881</b>	<b>102 183</b>

## NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Andra värdepapper	2 062 531	2 062 531
<b>Summa</b>	<b>2 062 531</b>	<b>2 062 531</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	2,88 %	3 489 175	3 589 175
Handelsbanken	2026-04-30	1,30 %	2 026 447	2 074 447
Handelsbanken	2031-12-01	2,04 %	6 780 000	6 860 000
Handelsbanken	2027-09-01	4,19 %	5 139 341	5 439 341
<b>Summa</b>			<b>17 434 963</b>	<b>17 962 963</b>
Varav kortfristig del			5 895 622	528 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 794 963 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	9 802	4 539
Uppl kostn el	9 578	9 202
Uppl kostn räntor	23 421	24 577
Uppl kostnad arvoden	6 625	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 081	0
Förutbet hyror/avgifter	386 537	377 103
<b>Summa</b>	<b>438 044</b>	<b>415 421</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 254 700	27 254 700

## **NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Avgiftshöjning från 1/4 2026 med 6 %.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-03.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Älmhult

---

Amalia Hansen  
Ledamot

---

Josefin Jarreby  
Ledamot

---

Kenneth Sven Christian Carlqvist  
Vice ordförande

---

Lena Signe Tina Palm  
Ledamot

---

Louise Åkesson  
Kassör

---

Tommy Larsson  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Azets Revision & Rådgivning  
Niklas Bromer  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

07.05.2026 13:43

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 04.05.2026 10:56

**DOCUMENT ID:**

HJeJ41J8AZe

**ENVELOPE ID:**

rJJVJyIAWg-HJeJ41J8AZe

**DOCUMENT NAME:**

Bostadsrättsföreningen Bävorn i Älmhult, 716403-7561 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

1e09e6667b836cd09b42ca299554ab813bf668d2367af3  
4782c707609ef3ea9e09486857f2aeaa4443464c9130aa  
52dc479c7bbc48737a21ec8f615800d084ed

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant










eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RUTH LOUISE ÅKESSON louise.akesson94@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 11:13 04.05.2026 11:12	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.128.32
2. AMALIA MARIE HANSEN amahan94@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 11:34 04.05.2026 11:33	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.24
3. Kenneth Sven Christian Carlqvist carlqvisten@pm.me	 Signed Authenticated	05.05.2026 14:02 05.05.2026 09:06	eID Low	Swedish BankID IP: 169.150.208.134
4. JOSEFIN PAULINA JARREBY j.jarreby@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 17:43 05.05.2026 17:42	eID Low	Swedish BankID IP: 213.113.246.144
5. TOMMY LARSSON 638998@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 08:15 04.05.2026 12:29	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.37
6. Lena Signe Tina Palm tinapalm85@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 13:32 07.05.2026 13:31	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.133.245
7. Niklas Franz Bromér niklas.bromer@azets.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 13:43 07.05.2026 13:43	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.24

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bävörn i Älmhult, org.nr 716403-7561.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bävörn i Älmhult 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o 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. Risken 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Bostadsrättsföreningen Bävörn i Älmhult för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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:

- o företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 överträdelse 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.

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Niklas Bromér  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

07.05.2026 13:43

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 04.05.2026 10:56

**DOCUMENT ID:**

S1JVJJIAZx

**ENVELOPE ID:**

SJkNy1IC-x-S1JVJJIAZx

**DOCUMENT NAME:**

RB Brf Bävern i Älmhult 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

c4f68ebe9fa0a315155cc2efd2a61e2428f1ed1c8ef21e1a  
bd15defce8bfd75d3cad5ae47891d18ce93f0a49a8d7c9c  
91d31989f162babb18d076e72d73404e1

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Franz Bromér niklas.bromer@azets.com	Signed Authenticated	07.05.2026 13:43 07.05.2026 13:43	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.24

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAES  
sealed