Årsredovisning

för

BRF Juvelen i Vetlanda

769613-0272

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BRF Juvelen 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

Föreningen har som ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under bostadsrätt 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 fastighet
Fastigheten, Vetlanda Felsteget 7, består av 2 bostadshus med totalt 8 lägenheter och en lokal upplåtna som bostadsrätter samt parkeringsplatser i carport och 3 garage för uthyrning.

Den totala boytan är 788 kvm. Lokalytan exkl carport och garage är 216 kvm.

Fastigheten taxeringsvärde är 11 409 000 kr varav byggnadsvärdet utgör 9 724 000 kr och markvärdet 1 685 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar AB.

Någon aktuell underhållsplan finns ej.

Bostadsrättsföreningen beskattas som äkta förening.

Fastighetsförvaltning
Inga anställda har funnits under året.

Föreningsfrågor
Föreningen har 8 medlemmar, varav 1 juridisk person, fördelat på 8 lägenheter och en lokal.
Samtliga lägenheter och lokalen i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna.

Föreningen har sitt säte Vetlanda.

Medlemsinformation
Styrelsen, ordinarie

Ulrik Sellman ordförande
Tobias Jonsson
Eva-Lena Sellman
Jan Steinwall

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning, årsavgifter	837	982	822	825	825
Resultat efter finansiella poster	-357	-188	-116	3	-79
Balansomslutning	11 311	11 786	12 211	12 465	12 641
Soliditet (%)	28,58	30,46	30,94	31,24	30,78
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 062	1 247	1 043	998	998
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 795	7 940	8 133	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 932	10 116	10 362	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-663	-495	-423	0	0
Räntekänslighet (%)	9,00	8,00	10,00	0,00	0,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	337	250	275	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,00	100,00	100,00	0,00	0,00

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

I resultatet ingår avskrivningar med 309 tkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet -52 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Minskning av årsagifterna beror på att avgifter för en lägenhet för hela 2025 har uteblivit. Lägenheten kommer att tvångsförsäljas under nästkommmande år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	5 912 990	241 284	-2 376 293	-188 078	**3 589 903**
Disposition av föregående års resultat:			-188 078	188 078	**0**
Avsättning till fond		34 164	-34 164		**0**
Årets resultat				-357 172	**-357 172**
Belopp vid årets utgång	**5 912 990**	**275 448**	**-2 598 535**	**-357 172**	**3 232 731**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 598 535
årets förlust	-357 172
	-2 955 707
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	17 161
i ny räkning överföres	-2 972 868
	-2 955 707

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
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		836 606	982 267
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**836 606**	**982 267**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-515 750	-477 362
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-308 692	-308 692
Summa rörelsekostnader		**-824 442**	**-786 054**
Rörelseresultat		**12 164**	**196 213**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-369 354	-384 292
Summa finansiella poster		**-369 336**	**-384 291**
Resultat efter finansiella poster		**-357 172**	**-188 078**
Resultat före skatt		**-357 172**	**-188 078**
Årets resultat		**-357 172**	**-188 078**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	11 152 312	11 461 004
Summa materiella anläggningstillgångar		**11 152 312**	**11 461 004**
Summa anläggningstillgångar		**11 152 312**	**11 461 004**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 890	28 756
Summa kortfristiga fordringar		**13 890**	**28 756**
Kassa och bank			
Kassa och bank		144 322	295 860
Summa kassa och bank		**144 322**	**295 860**
Summa omsättningstillgångar		**158 212**	**324 616**
SUMMA TILLGÅNGAR		**11 310 524**	**11 785 620**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 912 990	5 912 990
Fond för yttre underhåll		275 448	241 284
Summa bundet eget kapital		**6 188 438**	**6 154 274**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 598 535	-2 376 294
Årets resultat		-357 172	-188 078
Summa fritt eget kapital		**-2 955 707**	**-2 564 372**
Summa eget kapital		**3 232 731**	**3 589 902**
Långfristiga skulder	3		
Övriga skulder till kreditinstitut	4	7 739 523	7 777 523
Övriga skulder		50 000	50 000
Summa långfristiga skulder		**7 789 523**	**7 827 523**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		87 000	194 000
Leverantörsskulder		44 698	34 661
Skatteskulder		44 152	37 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		112 420	102 533
Summa kortfristiga skulder		**288 270**	**368 195**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**11 310 524**	**11 785 620**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		12 164	196 213
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		308 692	308 692
Erhållen ränta		18	1
Erlagd ränta		-369 354	-384 292
Betald inkomstskatt		931	18 151
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-47 549**	**138 765**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		14 866	-17 499
Förändring av leverantörsskulder		10 037	-53 995
Förändring av kortfristiga skulder		16 108	-7 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-6 538**	**59 737**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-145 000	-194 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-145 000**	**-194 000**
Årets kassaflöde		**-151 538**	**-134 263**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		295 860	430 122
Likvida medel vid årets slut		**144 322**	**295 859**

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.

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning, årsavgifter
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

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 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 999 608	15 999 608
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**15 999 608**	**15 999 608**
Ingående avskrivningar	-4 538 604	-4 229 912
Årets avskrivningar	-308 692	-308 692
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 847 296**	**-4 538 604**
Utgående redovisat värde	**11 152 312**	**11 461 004**

Not 3 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller 5 år efter balansdagen	7 690 523	7 777 523
	7 690 523	**7 777 523**

Not 4 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 500 000	9 500 000
	9 500 000	**9 500 000**

Årsredovisningen beslutades 2026-04-07

Vetlanda 14/4

Ulrik Sellman
Ordförande

Eva-Lena Sellman

Jan Steinwall

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-17

Henrik Davidsson
Auktoriserad revisor

höglandets
REVISIONSBYRÅ AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Juvelen i Vetlanda

Org.nr 769613-0272

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Juvelen i Vetlanda för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Juvelen i Vetlandas 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.
- 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.

höglandets
REVISIONSBYRÅ AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Juvelen i Vetlanda för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Juvelen i Vetlanda enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

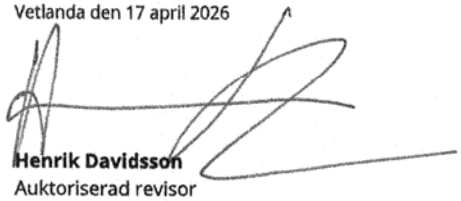
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Vetlanda den 17 april 2026



Henrik Davidsson
Auktoriserad revisor