

Årsredovisning för

Brf Enskiftet

716407-4143

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Enskiftet, 716407-4143, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen registrerades 1986-09-24 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Björnen 3,4 och 5. Föreningens andel är 37 procent. Samfälligheten förvaltar värmeanläggningen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag dvs en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Björnen 4	1987	SKurup

Fastigheten är försäkrad via Arén & Partners Allians och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Bostadsrättstillägg ingår för samtliga lägenheter.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1988.

Byggnadens totalyta är 1 256 kvadratmeter, varav 1 256 kvadratmeter utgör lägenhetsyta enligt taxeringsbeskedet.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2032.

Lägenheter

Föreningen har 16 lägenheter med bostadsrätt. Fastigheten är klassade som småhus.

Bostadsrättsmedlemmar

Lägenhetsfördelning:

2 rok	4 st
3 rok	8 st
4 rok	4 st

Under räkenskapsåret har 1 överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Styrelsen

Johnny Östberg	Ordförande
Kerstin Samnegård	Ledamot
Agneta Östberg	Ledamot
Felicia Sandberg	Ledamot

Folke Nilsson Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 5 st protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Revisorer

Ingegerd Fahlén	Ordinarie Intern
Gerd Olsson	Suppleant Intern

Valberedning
Britt-Mari Lurell
Anita Lundberg

Förvaltning
Reko Förvaltning AB som sköter den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregister inkl. panter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Åtgärdat vattenskada i ett badrum.
Underhållsspolning i samtliga lägenheter.
Utfört rensning av ventilationskanalerna.
Påbörjat radonmätning

Medlemsinformation

Årsavgifterna höjdes med 3 % from 1 april 2025.
Årsavgifterna kommer att höjas med 10 % from 1 januari 2026 och Kabel-TV's tillägg med 40 kr.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 063 932	1 044 204	1 044 204	1 044 204
Resultat efter finansiella poster	79 050	-11 181	60 584	79 283
Soliditet %	54,6	53,3	52,5	51,2
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	738	722	722	722
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	82	86,7	86,9	86,9
Skuldsättning per m ²	2 842	2 943	3 045	3 146
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	2 842	2 943	3 045	3 146
Sparande per m ²	215	129	146	321
Energikostnad per m ²	214	214	196	155
Räntekänslighet %	3,9	4,1	4,2	4,4



Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	326 857	2 159 728	1 947 578	-11 181
Balanseras i ny räkning			-11 181	11 181
Avsättning		323 000	-323 000	
Ianspråktagande		-58 000	58 000	
Årets resultat				79 050
Belopp vid årets utgång	326 857	2 424 728	1 671 397	79 050

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 671 397
Årets resultat	79 050
Summa	1 750 447

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll	323 140
Balanseras i ny räkning	1 427 307
Summa	1 750 447



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 063 932	1 044 204
Övriga rörelseintäkter		65 746	2 066
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 129 678	1 046 270
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-729 651	-666 872
Övriga externa kostnader	4	-51 125	-49 459
Personalkostnader		-31 491	-33 529
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-115 036	-115 036
Summa rörelsekostnader		-927 303	-864 896
Rörelseresultat		202 375	181 374
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 296	17 661
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 621	-210 216
Summa finansiella poster		-123 325	-192 555
Resultat efter finansiella poster		79 050	-11 181
Resultat före skatt		79 050	-11 181
Årets resultat		79 050	-11 181



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	6 887 815	6 990 851
Inventarier, verktyg och installationer	6	192 000	204 000
Summa materiella anläggningstillgångar		7 079 815	7 194 851
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		7 081 815	7 196 851
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		8 397	613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 738	51 651
Summa kortfristiga fordringar		45 135	52 264
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 115 892	1 046 640
Summa kassa och bank		1 115 892	1 046 640
Summa omsättningstillgångar		1 161 027	1 098 904
SUMMA TILLGÅNGAR		8 242 842	8 295 755



Balansräkning

Belopp i kr

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

326 857

326 857

Fond för yttre underhåll

2 424 728

2 159 728

Summa bundet eget kapital**2 751 585****2 486 585****Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

1 671 397

1 947 578

Årets resultat

79 050

-11 181

Summa fritt eget kapital**1 750 447****1 936 397****Summa eget kapital****4 502 032****4 422 982****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

7

3 569 275

0

Summa långfristiga skulder**3 569 275****0****Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

7

0

3 696 715

Leverantörsskulder

0

3 993

Skatteskulder

18 124

10 510

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

153 411

161 555

Summa kortfristiga skulder**171 535****3 872 773****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****8 242 842****8 295 755**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	202 375	181 374
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	115 036	115 036
Erhållen ränta	9 296	17 661
Erlagd ränta	-132 621	-210 216
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	194 086	103 855
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	7 129	50 331
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-4 523	-4 521
Kassaflöde från den löpande verksamheten	196 692	149 665
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-127 440	-127 432
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-127 440	-127 432
Årets kassaflöde	69 252	22 233
Likvida medel vid årets början	1 046 640	1 024 407
Likvida medel vid årets slut	1 115 892	1 046 640

fat *ls* *#*
20

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	Ar
Byggnader	100
Fastighetsförbättringar	28
Installationer	20

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Årsavgifter	926 700	906 972
Värmetillägg	137 232	137 232
Summa	1 063 932	1 044 204

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Gård	42 890	39 659
Myndighetstillsynd	10 772	0
Reparationer	93 375	50 335
Underhåll	52 500	58 481
El	12 001	10 098
Värme	190 418	182 662
Vatten	66 670	76 616
Renhållning	22 031	22 027
Fastighetsförsäkring	37 833	35 606
Samfällighetsavgift	41 379	32 416
Kabel-TV	43 892	43 081
Bredband	13 500	13 501
Fastighetsskatt	102 390	102 390
Summa	729 651	666 872

Handwritten signature and initials

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Föreningskostnader	3 818	4 240
Styrelsekostnader	800	1 110
Förvaltningskostnader	38 120	35 416
Överlåtelse & pantsättningsavgifter	2 151	2 006
Bankkostnader	1 826	1 219
Övriga externa kostnader	20	0
Bostadsrätterna	4 390	4 390
Lämnade bidrag och gåvor	0	1 078
Summa	51 125	49 459

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 779 460	9 779 460
Utgående anskaffningsvärden	9 779 460	9 779 460
Ingående avskrivningar	-2 788 609	-2 685 573
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-103 036	-103 036
Utgående avskrivningar	-2 891 645	-2 788 609
Redovisat värde	6 887 815	6 990 851
Taxeringsvärde		
Byggnader	9 188 000	9 188 000
Mark	4 464 000	4 464 000
Summa taxeringsvärde	13 652 000	13 652 000

Kommentar till not

I redovisat värde ingår mark med 11.500 kr

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	240 000	240 000
Utgående anskaffningsvärden	240 000	240 000
Ingående avskrivningar	-36 000	-24 000
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-12 000	-12 000
Utgående avskrivningar	-48 000	-36 000
Redovisat värde	192 000	204 000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank	3,35	2030-03-30	1 372 100	1 454 540
Skurups Sparbank	3,55	2028-03-30	2 197 175	2 242 175
Summa			3 569 275	3 696 715

Kommentar till not

Lån som förfaller eller har ränteförändring inom ett år klassas som kortfristiga.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	9 431 000	9 431 000
Summa ställda säkerheter	9 431 000	9 431 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi slutför radonmätningen i början av 2026.

Underskrifter

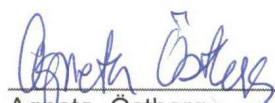
Skurup 2026-03-26


Jonny Östberg
Styrelseordförande

2026-04-12
Datum


Kerstin Samnegård
Styrelseledamot

2026-04-13
Datum


Agneta Östberg
Styrelseledamot

2026-04-11
Datum


Felicia Sandberg
Styrelseledamot

2026-04-17
Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-26


Ingegerd Fahlén

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag har granskat räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2025 för
Brf Enskiftet organisationsnummer 716407-4143.

Det är Brf Enskiftets styrelse som har ansvaret för räkenskaperna och förvaltningen
i enlighet med stadgarna för föreningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen
och förvaltningen på grund av min revision.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och upprättad
i enlighet med god redovisningssed.

Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt
och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt och att föreningens interna kontroll
är tillräcklig.

Jag tillstyrker:

Att årsstämman fastställer årsredovisningen.

Att årsstämman beviljar styrelsens medlemmar ansvarsfrihet.

Skurup 2026-04-26



Ingegerd Fahlén