

Årsredovisning
för
BRF Skäran nr 2 i Kumla
769626-6688

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för BRF Skäran nr 2 i Kumla får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

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

Fastighet och lägenhetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kumla Räfsan 1, Kumla kommun. På fastigheten är uppfört fyra stycken tvåplanskroppar med totalt 8 bostadslägenheter á 87 kvm och 8 bostadslägenheter á 96 kvm. Den totala bostadsytan uppgår till 1 464 kvm. Marken innehas med äganderätt.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-08-26. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2016-03-22.

Föreningen har sitt säte i Kumla.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid årsstämman 2024-05-16 valdes följande till styrelseledamöter;

Styrelse

Jan Buske	Ordförande
Kent-Åke Bengtsson	Kassör
Åke Gustavsson	Sekreterare
Karl Madheim	Ledamot
Yvonne Marberg	Ledamot

Kent Karlsson	Suppleant
Maria Lindblad	Suppleant

Revisor

Elin Viitanen
LR Revision & redovisning

Valberedning

Kenth Sandström
Erik Nohlgren

Styrelsen har haft 4 protokollförda sammanträden under året, förutom årsstämman.

Två lägenheter har bytt ägare under året, nr 24 och nr 32.

2024-12-16 skedde omläggning av föreningens 12-miljonerslån. Amortering gjordes med 1 miljon kronor och lånet delads upp i 4 nya lån med olika bindningstider.

Årsavgifterna höjdes den 1 januari med 4% och den 1 juli med ytterligare 4 %.

Underhållsplan är upprättad 2022 och revideras löpande.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 054	974	941	931
Resultat efter finansiella poster	151	90	71	56
Soliditet (%)	59,6	57,7	57,3	57,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	720	665	642	636
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 272	11 079	11 204	11 453
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 272	11 079	11 204	11 453
Sparande per kvm (kr/kvm)	359	318	0	0
Räntekänslighet (%)	14,3	16,7	17,4	18,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	25	38	43	41
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	97,9	100,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 222 056	263 520	-295 401	90 099	22 280 274
Disposition av föregående års resultat:		295 440	-205 341	-90 099	0
Årets resultat				150 606	150 606
Belopp vid årets utgång	22 222 056	558 960	-500 742	150 606	22 430 880

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-500 742
årets vinst	150 606
	-350 136
behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	295 440
i ny räkning överföres	-645 576
	-350 136

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 054 093	973 616
Summa rörelseintäkter		1 054 093	973 616
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-242 578	-216 685
Övriga externa kostnader	4	-45 873	-37 165
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-375 474	-375 474
Summa rörelsekostnader		-663 925	-629 324
Rörelseresultat		390 168	344 292
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 509	29 464
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 071	-283 657
Summa finansiella poster		-239 562	-254 193
Resultat efter finansiella poster		150 606	90 099
Resultat före skatt		150 606	90 099
Årets resultat		150 606	90 099

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	36 818 606	37 194 080
Summa materiella anläggningstillgångar		36 818 606	37 194 080
Summa anläggningstillgångar		36 818 606	37 194 080
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	10 710
Övriga fordringar		2 537	2 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 995	43 752
Summa kortfristiga fordringar		49 532	56 949
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		785 612	1 387 671
Summa kassa och bank		785 612	1 387 671
Summa omsättningstillgångar		835 144	1 444 620
SUMMA TILLGÅNGAR		37 653 750	38 638 700

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 222 056	22 222 056
Fond för yttre underhåll		558 960	263 520
Summa bundet eget kapital		22 781 016	22 485 576
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-500 742	-295 401
Årets resultat		150 606	90 099
Summa fritt eget kapital		-350 136	-205 302
Summa eget kapital		22 430 880	22 280 274
Långfristiga skulder	6, 7		
Övriga skulder till kreditinstitut		14 855 220	4 037 620
Summa långfristiga skulder		14 855 220	4 037 620
Kortfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		182 400	12 182 400
Leverantörsskulder		54 751	28 280
Övriga skulder		10 643	4 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		119 856	105 326
Summa kortfristiga skulder		367 650	12 320 806
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 653 750	38 638 700

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		150 606	90 099
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		375 474	375 474
Betald skatt		-50	-2 487
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		526 030	463 086
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		10 710	9 290
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 243	-5 214
Förändring av leverantörsskulder		26 471	16 270
Förändring av kortfristiga skulder		20 372	16 858
Kassaflöde från den löpande verksamheten		580 340	500 290
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 182 400	-182 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 182 400	-182 400
Årets kassaflöde		-602 060	317 890
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 387 671	1 069 781
Likvida medel vid årets slut		785 611	1 387 671

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	100 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 balansomsättning.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 054 093	973 616
	1 054 093	973 616

I föreningens årsavgifter ingår avgifter för vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsel	11 354	11 087
Vatten	24 716	46 351
Avfallshantering	34 567	24 854
Snöröjning	16 775	31 350
Reparation och underhåll	115 564	62 871
Fastighetsförsäkringar	39 602	40 172
	242 578	216 685

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kostnader för ekonomisk förvaltning	28 303	19 629
Kostnader för revision	15 594	15 625
Övriga externa kostnader	1 976	1 911
	45 873	37 165

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 822 398	39 822 398
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 822 398	39 822 398
Ingående avskrivningar	-2 628 318	-2 252 844
Årets avskrivningar	-375 474	-375 474
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 003 792	-2 628 318
Utgående redovisat värde	36 818 606	37 194 080
Taxeringsvärden byggnader	21 600 000	21 600 000
Taxeringsvärden mark	2 596 000	2 596 000
	24 196 000	24 196 000

Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	14 125 620	3 308 020
	14 125 620	3 308 020

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 15 037 620 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	14 855 220	4 037 620
	14 855 220	4 037 620
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	182 400	12 182 400
	182 400	12 182 400

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Enligt styrelsebeslut har föreningens månadsavgifter höjts med 8 % från 2025-01-01.

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 200 000	18 200 000
	18 200 000	18 200 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan Buske
Ordförande

Karl Madheim

Åke Gustavsson

Kent-Åke Bengtsson

Yvonne Marberg

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

LR Nolér AB

Elin Viitanen
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."

ÅKE GUSTAVSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 7c54a13933c393[...]e25b80ae42120

IP: 31.3.xxx.xxx

2025-04-14 13:30:36 UTC



JAN BUSKE

Styrelseledamot

Serienummer: a4500257c215f1[...]01c8fcb12d9b1

IP: 134.65.xxx.xxx

2025-04-14 15:09:04 UTC



KARL MADHEIM

Styrelseledamot

Serienummer: 1dd6e8061d7ef5[...]5148c544bd044

IP: 176.10.xxx.xxx

2025-04-15 05:14:47 UTC



Britt Yvonne Marberg

Styrelseledamot

Serienummer: 1de83d8126d4cb[...]3f97f3cdae792

IP: 194.68.xxx.xxx

2025-04-15 08:36:53 UTC



KENT-ÅKE BENGTSOON

Styrelseledamot

Serienummer: 272718e9c7e7fe[...]5cbf359a887c5

IP: 185.113.xxx.xxx

2025-04-15 09:16:01 UTC



Elin Maria Yvonne Viitanen

Revisor

Serienummer: 0c57df0b53fee1[...]c534e513a283c

IP: 85.24.xxx.xxx

2025-04-15 18:02:22 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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 försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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 validerings verktyg för digitala signaturer.