



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 138 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 5 986 kr/kvm
 Räntekänslighet 13 %	 Energikostnad 229 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 513 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Kumlan

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
138 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Ej tillgängligt

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 986 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
13 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
229 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
513 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kumlan med säte i Kumla org.nr. 775700-0372 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ETT PRIVATBOSTADSFÖRETAG (ÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kumla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Plåtslagaren 19	1956-05-07	1960
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	989
10	garageplatser	120
1	lokaler (hyresrätt)	148
4	p-platser	0
Totalt 28 objekt		1 257

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 7 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Stig Malm	Ordförande	2019-04-22
Ingela Mänd	Ledamot	2018-03-28
Inger Malm	Ledamot	2018-03-28
Anders Vikberg	Ledamot	2018-03-28
Renate Straubhaar	Ledamot	2023-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inger Malm och Ingela Mänd.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingela Mänd, Inger Malm och Anders Vikberg.

Revisorer har varit: Fredrik Melin valda av föreningen.

Valberedning har varit: Tommy Mänd (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28 i föreningslokalen. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar. Föreningen har även hållit en extra stämma 2024-10-25 och även den i föreningslokalen. På extra stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar. På extra stämman togs beslut angående byte av låssystem i fastigheten.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningens ekonomi är fortfarande god och endast mindre höjningar på 2-3% är att förväntas kommande år.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-12-31.

Under räkenskapsåret 2024 har föreningen utfört följande större renoveringar och underhåll: energibesparande ledlampor installerades, installation av avgasare samt filter på värmesystemet, rengöring av tak och balkonger, byte av garageport, installation av en utrymningsdörr från garaget till källargång, vardagsrumsfönster utbytt i lägenhet, byte av 3 st källarfönster, nytt nyckel/låssystem för hela fastigheten. Föreningen har även installerat brandsläckare i trapphus, källare samt garage.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1992	Nya fönster till lägenheterna
1997	Byte av lägenhetsdörrar och entrédörrar samt garageport
1998	Byte av yttertak
2003	Renovering av samtliga balkonger
2004	Byte av samtliga balkongdörrar
2005	Plåtarbeten runt samtliga skorstenar
2010	Kodlås installerade på entrédörrar
2012	Omläggning av trädäck samt tak över affärslokalen
2015	Dränering av framsida
2017	Installation av ny värmeväxlare
2019	Nya takfönster på samtliga övre lägenheterna
2021	Installation av två nya hissar samt två nya trapphus uppfördes
2023	Relining av avloppet

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen avvaktar med fortsatt underhåll på grund av att Kumla Kommun ska riva ett garage som är i hopbyggt med förenings fastighet.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 18 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 18.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	138	190	264	86	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 986	6 041	5 074	5 137	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 882	6 939	5 833	5 906	0
Räntekänslighet, %	13	15	13	14	0
Energikostnad, kr/kvm	229	219	192	196	0
Årsavgifter, kr/kvm	513	466	436	423	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	55	54	54	62	0
Totala intäkter, kr/kvm	812	747	697	596	0
Nettoomsättning, tkr	663	606	792	678	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-274	-728	126	41	0
Soliditet, %	5	8	18	17	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på större underhållsåtgärder under 2024.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 133 000 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 138 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2% 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	784 603	0	0	784 603
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	784 603	0	0	784 603
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	571 491	-728 164	0	-156 673
Årets resultat, kr	-728 164	728 164	-274 028	-274 028
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-156 673	0	-274 028	-430 701
S:a eget kapital, kr	627 930	0	-274 028	353 902

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 40 000 kr samt ianspråktagande skett med 40 000 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-156 673
Årets resultat, kr	-274 028
Reservation till underhållsfond, kr	-40 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	40 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-430 701

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-430 701

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	662 950	606 196
Övriga rörelseintäkter	Not 3	259 743	242 011
Summa Rörelseintäkter		922 693	848 207
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-858 602	-1 245 090
Övriga externa kostnader	Not 5	-25 599	-21 230
Personalkostnader	Not 6	-17 061	-13 225
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-143 051	-143 051
Summa Rörelsekostnader		-1 044 313	-1 422 596
Rörelseresultat		-121 619	-574 389
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 855	1 069
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-156 264	-154 844
Summa Finansiella poster		-152 409	-153 775
Resultat efter finansiella poster		-274 028	-728 164
Resultat före skatt		-274 028	-728 164
Årets resultat		-274 028	-728 164

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 764 252	6 907 303
Summa Materiella anläggningstillgångar		6 764 252	6 907 303
Summa Anläggningstillgångar		6 764 252	6 907 303

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		26 406	0
Aktuell skattefordran		5 760	6 293
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	538 737	64 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 239	27 296
Summa Kortfristiga fordringar		601 141	98 325
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	709 324
Summa Kassa och bank		0	709 324
Summa Omsättningstillgångar		601 141	807 649
Summa Tillgångar		7 365 394	7 714 952

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	784 603	784 603
Summa Bundet eget kapital	784 603	784 603
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-156 673	571 491
Årets resultat	-274 028	-728 164
Summa Ansamlad förlust	-430 701	-156 673
Summa Eget kapital	353 902	627 930

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 126 750 763	6 806 535
Summa Långfristiga skulder	6 750 763	6 806 535
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	55 772	55 772
Leverantörsskulder	43 020	90 140
Övriga kortfristiga skulder	Not 1335 966	33 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14125 971	100 679
Summa Kortfristiga skulder	260 729	280 487
Summa Skulder	7 011 492	7 087 022
Summa Eget kapital och skulder	7 365 394	7 714 952

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-121 619	-574 389
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	143 051	143 051
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	143 051	143 051
Erhållen ränta	1 525	1 069
Erlagd ränta	-156 407	-154 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-133 451	-585 113
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-35 297	-2 054
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-19 615	1 911
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-54 912	-143
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-188 362	-585 256
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-55 772	1 093 225
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-55 772	1 093 225
Årets kassaflöde	-244 134	507 969
Likvida medel vid årets början	709 324	201 355
Likvida medel vid årets slut	465 190	709 324

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Resultat och balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medfört att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	507 036	460 944
	Hyror lokaler	105 624	96 024
	Hyror garage och parkeringsplatser	54 112	52 002
	Hyror övrigt	531	0
	Övriga primära intäkter	1	5 251
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	667 304	614 221
	Hyresbortfall	-4 354	-8 025
	<i>Summa</i>	-4 354	-8 025
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	662 950	606 196
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	259 743	242 011
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	259 743	242 011
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-62 017	-49 508
	Snö och halk-bekämpning	-14 696	-11 193
	Reparationer	-99 260	-15 826
	Planerat underhåll	-287 433	-801 518
	El	-24 321	-23 949
	Uppvärmning	-186 268	-184 933
	Vatten	-49 479	-39 506
	Sophämtning	-14 841	-13 467
	Fastighetsförsäkring	-20 613	-19 028
	Kabel-TV och bredband	-26 733	-25 441
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-32 410	-31 877
	Förvaltningsavtalskostnader	-29 190	-28 469
	Övriga driftkostnader	-11 340	-375
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-858 602	-1 245 090
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 900	-6 028
	Administrationskostnader	-3 513	-6 740
	Föreningsverksamhet	-8 126	-7 478
	Övriga förvaltningskostnader	-5 060	-984
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-25 599	-21 230

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode vicevärd	-14 986	-12 000
	Sociala avgifter	-1 530	-1 225
	Övriga personalkostnader	-545	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-17 061	-13 225
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-143 051	-143 051
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-143 051	-143 051
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 330	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 525	1 069
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 855	1 069
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-156 264	-126 469
	Övriga räntekostnader	0	-28 375
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-156 264	-154 844

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 152 542	7 152 542
	Ingående anskaffningsvärde mark	600 000	600 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	7 752 542	7 752 542
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-845 239	-702 188
	Årets avskrivningar	-143 051	-143 051
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-988 290	-845 239
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 764 252	6 907 303
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	5 600 000	5 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	385 000	385 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 032 000	2 032 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	737 000	737 000
	<i>Summa</i>	8 754 000	8 754 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 231 600	7 231 600
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	7 231 600	7 231 600
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	465 190	0
	Övriga fordringar	73 547	64 736
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	538 737	64 736

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,98%	2026-07-30	1 499 035	772
Stadshypotek AB	1,53%	2026-03-30	5 307 500	55 000
			6 806 535	55 772
Långfristig del			6 750 763	
Nästa års amortering av långfristig skuld			55 772	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			55 772	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			55 772	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			223 088	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,29%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder		
Källskatt	539	432
Inre fond	32 604	33 404
Övriga kortfristiga skulder	2 823	60
Summa Övriga skulder	35 966	33 896

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	68 932	80 781
Upplupna räntekostnader	19 755	19 898
Övriga upplupna kostnader	37 284	0
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	125 971	100 679

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Kumlan

Jag, Fredrik Melin är vald revisor i Bostadsrättsföreningen Kumlan. För räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har enligt god redovisningssed granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsbokslutet är upprättat enligt god redovisningssed och vid revisionen har jag inte hittat något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans och resultaträkningarna. Att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för denna tid revisionen omfattar.

Kumla

Digitalt signerad av

.....
Fredrik Melin

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Kumlan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STIG MALM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 14:28:09



ANDERS VIKBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 18:50:36



RENATE STRAUBHAAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 14:44:32



INGELA MÄND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 14:25:05



INGER MALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 13:20:54



FREDRIK MELIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 16:23:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Kumlan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK MELIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 10:35:18



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.