

Årsredovisning
för
Brf Gullriset i Kumla

769636-1968

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Brf Gullriset i Kumla får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Information 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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2018-04-17 och stadgarna 2024-06-20.

Styrelsen har under året haft fyra (fyra) st styrelsemöten, samt en ordinarie föreningsstämma.

En (fyra) överlåtelse har skett under året.

Medlemsantalet var 20 (21) stycken per den 2025-12-31.

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

Föreningen har en upprättad underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Kumla.

Styrelsen och revisor

Ordinarie styrelseledamöter

Styrelseordförande	Peter Siverbo
Sekreterare/ Kassör	Kristoffer Ivarsson
Ledamot	Marko Jämsä
Ledamot	Kimmo Pauna

Revisor

Auktoriserad revisor	Elin Viitanen LR Nolér AB
----------------------	---------------------------

Verksamhetsberättelse

Avgiften för föreningen har ej fått några justeringar under 2025.

Föreningens lån bands upp sent 2024 för att samtliga lån skulle löpa ut sent 2025. Och ge möjlighet för föreningen att undersöka alternativa banker för att se om det skulle kunna ge förändringar på räntekostnaderna.

Ett antal banker lämnade offert på föreningens lån. Där Nordea hade det fördelaktigaste erbjudandet. Så Styrelsen beslutade att ha kvar det ekonomiska engagemanget hos Nordea som vi redan hade. Föreningens tre lån delades upp på löptiderna: Rörligt, 2år och 3år.

Såsom läget ser ut just nu så kommer föreningens avgifter ej behöva justeras uppåt under 2026.

Föreningen gör avsättningar till kommande underhåll på ett bankkonto hos Nordea. Som följer den underhållsplan som Egerdys upprättat tidigare. En av de närmast förestående underhållen som är av lite storlek som kommer är ommålning av fasader. För att få en indikation om prisläget gick föreningen ut och tog in offerter på ommålning av fasader från lokala företag. Detta för att säkerställa att i underhållsplanen antagen prisbild motsvarar verkligheten.

Det som visade sig då var att offererade nivåer låg på cirka 50-60% av kostnaden som är budgeterad i underhållsplanen. Då föreningen redan har en bra nivå på kontot, samt för att inte sätta av för stora belopp som överstiger verklig underhållskostnad. Så justeras kostnaden för målning i beräkningen av avsättning till underhåll till en nivå som bättre skall återspegla verkligheten.

Under året utfört underhåll:

Spolning av avloppsstammar i förebyggande syfte.

Rensning av ventilationskanaler.

Vid ett stort snöfall under senvintern 2025 skadades ett skärmtak på Gullrisgatan 32 och böjdes ut från fasaden då infästningarna började släppa. Som åtgärd anlätades Backlund Bygg AB för att nedmontera samtliga fyra skärmtak på Gullrisgatan 32 och göra extra förstärkningar vid infästningspunkterna. För att motverka att det skall ske igen. Skärmtak på övriga fastigheter inspekterades i samband med detta, men de visa inga tendenser till att vara lösa eller på gång att bli lösa, och lämnades därför utan åtgärd. Men kontrolleras om stora snömängder skulle återkomma.

Fastigheter

Fastighetsbeteckning:	Slånbäret 1, Slånbäret 8 och Slånbäret 20
Adress:	Gullrisgatan 2, 16, 32
Byggår:	2018/2019
Lägenhetsfördelning:	12 stycken radhus fördelade i tre byggnader
Parkering:	5 st i anknötning till respektive fastighet
Mark:	Äganderätt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Boyta m ²
4	Lägenheter	137,0
4	Lägenheter	112,2
4	Lägenheter	107,2
Total Boyta		1 425,6

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	917	895	816	713	713
Resultat efter finansiella poster	-225	-212	-260	-91	73
Soliditet (%)	61,8	61,8	61,8	61,9	61,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	643	628	573	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 400	9 500	9 600	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 400	9 500	9 600	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	175	184	151	0	0
Räntekänslighet	14,6	15,1	16,8	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	70	74	47	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysningar till flerårsöversikt

*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna. Därmed är nyckeltal innan 2023 ej jämförbara.

Upplysning om negativt resultat

Föreningen har valt att inte ta ut avgifter som täcker avskrivningarna på fastigheten.

Föreningen har ett sparande som gör att styrelsen bedömer att föreningen kommer kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen bevakar resultatutvecklingen kommande år och vidtar lämpliga åtgärder för att stärka föreningens framtida ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 360 000	810 579	-883 041	-212 257	22 075 281
Avsättning fond		207 000	-207 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-212 257	212 257	0
Årets resultat				-224 525	-224 525
Belopp vid årets utgång	22 360 000	1 017 579	-1 302 298	-224 525	21 850 756

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 302 298
årets förlust	-224 525
	-1 526 823

behandlas så att

avsättning yttre fond med 0,3% av taxvärde	83 640
i ny räkning överföres	-1 610 463
	-1 526 823

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	2	916 992	895 152
Övriga intäkter		0	3 850
		916 992	899 002
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-213 788	-168 190
Övriga kostnader	4	-83 537	-62 728
Personalkostnader	5	-26 284	-32 197
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-474 459	-474 459
		-798 068	-737 574
Rörelseresultat		118 924	161 428
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 076	9 411
Räntekostnader och liknande resultatposter		-345 525	-383 096
		-343 449	-373 685
Resultat efter finansiella poster		-224 525	-212 257
Resultat före skatt		-224 525	-212 257
Årets resultat		-224 525	-212 257

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	34 321 157	34 795 616
		34 321 157	34 795 616
Summa anläggningstillgångar		34 321 157	34 795 616
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	10
Övriga fordringar		12 287	2
		12 287	12
<i>Kassa och bank</i>		1 038 787	920 794
Summa omsättningstillgångar		1 051 074	920 806
SUMMA TILLGÅNGAR		35 372 231	35 716 422

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 360 000	22 360 000
Fond för yttre underhåll		1 017 579	810 579
		23 377 579	23 170 579
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 302 298	-883 041
Årets resultat		-224 525	-212 257
		-1 526 823	-1 095 298
Summa eget kapital		21 850 756	22 075 281
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8, 9	8 838 720	0
Summa långfristiga skulder		8 838 720	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8, 9	4 561 920	13 543 200
Förskott från kunder		0	5 108
Leverantörsskulder		20 631	0
Övriga skulder		12 284	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	87 920	92 833
Summa kortfristiga skulder		4 682 755	13 641 141
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 372 231	35 716 422

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		118 924	161 428
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		474 459	474 459
Erhållen ränta		2 076	9 411
Erlagd ränta		-344 281	-385 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		251 178	259 850
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		10	-10
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 285	-2
Förändring av leverantörsskulder		20 631	-14 363
Förändring av kortfristiga skulder		1 019	26 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten		260 553	271 477
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-142 560	-142 560
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-142 560	-142 560
Årets kassaflöde		117 993	128 917
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		920 794	791 877
Likvida medel vid årets slut		1 038 787	920 794

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), efterföljer BFNAR:s allmänna råd 2023:1 för BRF.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Komponenter	År
Stomme, grund och stomkompletteringar	100
Stammar, värme	50
El	40
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	40
Ventilation	25
Styr och övervak	25
Lägenhetsdörrar	25
Rest	50

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 balansomslutning.

Årsavgift kr/m² upplåten med bostadsrätt

Totala årsavgifter/ antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt per m².

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (BFN)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Skuldsättning kr/m²

-Total yta

-Upplåten med bostadsrätt (BFN)

Sparande kr/m²

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

Totala räntebärande skulder per m² / de totala årsavgifterna.

Energikostnad kr/m²

Vattenkostnaden / per m².

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Månadsavgifter	916 992	895 152
	916 992	895 152

I årsavgiften ingår det vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Sotning	16 000	0
Vatten och avlopp	100 111	104 789
Renhållning	28 974	26 237
Reparation och underhåll	0	2 951
TV/Bredband Loopia	2 409	0
Fastighetsförsäkring Trygg-Hansa	23 510	22 730
Förbrukningsinventarier	0	4 840
Programvaror	0	3 962
Planerat underhåll	42 784	2 681
	213 788	168 190

Not 4 Övriga kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Revision*	36 450	19 406
Övriga föreningskostnader	12 198	9 604
Ekonomisk förvaltning	32 425	31 250
Bankkostnader	2 464	2 467
	83 537	62 727

*) 2025 avser två års revisionskostnad

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	20 000	15 000
Övriga anställda	0	9 500
	20 000	24 500
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 284	7 697
	6 284	7 697
Totala arvoden och sociala kostnader	26 284	32 197

Not 6 Byggnader och mark

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 802 612	36 802 612
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 802 612	36 802 612
Ingående avskrivningar	-2 006 996	-1 532 537
Årets avskrivningar	-474 459	-474 459
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 481 455	-2 006 996
Utgående redovisat värde	34 321 157	34 795 616
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Bokfört värde byggnader	29 791 002	30 265 461
Bokfört värde mark	4 530 155	4 530 155
Taxeringsvärden byggnader	27 820 000	27 820 000
Taxeringsvärden mark	4 580 000	4 580 000
	32 400 000	32 400 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Föreningens lån om 13 400 640 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 838 720	0
	8 838 720	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 561 920	13 543 200
	4 561 920	13 543 200

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Nordea Hypotek AB	3,16	2028-12-20	4 466 880	4 514 400
Nordea Hypotek AB	2,91	2027-12-15	4 466 880	4 514 400
Nordea Hypotek AB	2,41	2026-03-23	4 466 880	4 514 400
			13 400 640	13 543 200

Om fem år beräknas skulden till
kreditinstitut uppgå till

12 687 840 13 543 200

Det lån som löper ut under året är av långsiktig karaktär och förväntas omsättas på förfallodagen.

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
	20 000 000	20 000 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	12 874	11 630
Förutbetalda intäkter	57 046	63 059
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	18 144
	69 920	92 833

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Planerat kommande underhåll:

Under tidiga hösten vid styrelsens inspektion av fastigheterna noterades några mindre avvikelser som kommer att åtgärdas under våren 2026. Dessa var av "mindre" karaktär, såsom att några panelbrädor behöver spikas in något. Mindre bättringsmålningar vid naturliga punkter för skav o.dyl. Ingenting som noterades bedöms påverka byggnadernas funktion, utan är av mer estetisk karaktär.

Årsredovisningen beslutades 2026-02-23

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Peter Siverbo
Ordförande

Marko Jämsä

Kimmo Pauna

Kristoffer Ivarsson

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

LR Nolér AB

Elin Viitanen
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 5 mars 2026



Brf Gullriset i Kumla ÅR 2025.pdf

(122328 byte)
SHA-512: 6d26d2f35d6de0329551f989e5148f11e28d4
efeb411700ad3f903450db087e28d707ac9070fa37bb21
bbf0f6a9631babd41273703ceb6eb22f5449f9eb289dc

Underskrifter

2026-03-03 11:18:37 (CET)



Kimmo Pauna

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-03 08:27:46 (CET)



Kristoffer Lars Ivarsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-04 17:15:08 (CET)



Marco Jämsä

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-04 10:57:23 (CET)



Peter Siverbo

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-05 07:51:40 (CET)



Elin Maria Yvonne Viitanen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



ÅR Brf Gullriset i Kumla för 20250101 20251231 260223

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
79669712625ff4dd3825716ac517e0e1f59c89fbaedd0d3b1ccbc67a823b6ae70cd5c9599379284209169b33b2d86b74a7708cc6cc0e6491372070d05a63fb78



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.