# Årsredovisning

## *BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FLÄDERMUSEN*

*716419-8231*

Styrelsen för BRF FLÄDERMUSEN får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING


| | SIDA |
|---|---|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 3 |
| - Resultaträkning | 4 |
| - Balansräkning | 5 - 6 |
| - Kassaflödesanalys | 7 |
| - Noter | 8 - 9 |
| - Underskrifter | 9 |

# *FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE*

VERKSAMHETEN

**Allmänt om verksamheten**
Styrelse och revisorer:

Ordinarie ledamöter har varit:

| | |
|---|---|
| Marie Flink | ordförande |
| Klas Hammer | vice ordförande |
| Magnus Nilsson | kassör |
| Anders Larsson | sekreterare |
| Rolf Nilsson | ledamot |
| Sandra Johansson | ledamot |

Revisor har varit:
Sören Lignell

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden samt genomfört årsstämma och konstituerande möte.

Föreningen äger följande fastigheter:

Flädermusen 1, 2 lägenheter på vardera 5 rum och kök
Flädermusen 2, 2 lägenheter på vardera 5 rum och kök
Flädermusen 3, 2 lägenheter på vardera 5 rum och kök

Yta per hus: 133m2

Försäkringar:
Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Bergslagen.

Fastighetsförvaltning:
Den löpande redovisningen sköter föreningen med redovisningsprogrammet Speedledger (swedbank).
Boklsutet sköts av Ekonoma Redovisningskonsult AB, Kumla.

Föreningen har sitt säte i Kumla kommun.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**
Vid årsstämman valdes ny ordförande.
Service på 2 av 6 luftvärmepumpar gjordes under våren.
Det kortfristiga lånet till förra ordförande Andreas W betalades tillbaka under räkenskapsårets första hälft.
Avgiften för 2 lägenheter har sänkt from 1juli. 54A med 1000kr/mån och 54B med 500kr/mån.
Fortsatt måling av fasad på fastighet: Flädermusen 2 (54A och B). Även dålig fasadpanel byttes på delar av fastigheten.
Målning och panelbyte utfördes av Williamson Inredning AB.
Taktvätt och takmålning utfördes på fastighet: Flädermusen 1 (54C och D) under våren. Detta utfördes av Takteam AB.
Styrelsen beslutade i december månad att samtliga hyror höjs med 500kr från och med 1 januari 2026.

**Medlemsinformation**
Planerat underhåll kommande år:

Fortsatt målning av ytterpanel på fastigheternas fasader och eventuellt byte av dålig fasadpanel på 54C och D
Rengöring av ventilationskanaler och även installation av renslucka sker under våren.
Service på köksaggregatet kommer att ske under våren.
Service av luftvärmepumparna kommer att ske under hösten.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

| | **2501-2512** | **2401-2412** | **2301-2312** | **2201-2212** |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | | | | 324 |
| Resultat efter finansiella poster | -236 | -92 | 4 | 67 |
| Soliditet % | 32 | 35 | 35 | 35 |
| Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt | 541 | 406 | 406 | 406 |
| Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt | 5 126 | 5 126 | 5 126 | 5 126 |
| Sparande (kr) per kvadratmeter | 253 | 412 | 232 | 195 |
| Räntekänslighet % | 9,5 | 13 | 13 | 13 |

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | **Medlems-insatser** | **Balanserat resultat** | **Årets resultat** | **Totalt** |
|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 420 000 | 1 891 394 | -91 818 | **2 219 576** |
| *Resultatdisposition enligt föreningsstämman:* | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | -91 818 | 91 818 | **0** |
| Årets resultat | | | -236 475 | **-236 475** |
| **Belopp vid årets utgång** | **420 000** | **1 799 576** | **-236 475** | **1 983 101** |

RESULTATDISPOSITION

| | |
|---|---|
| *Medel att disponera:* | |
| Balanserat resultat | 1 799 576 |
| Årets resultat | -236 475 |
| *Summa* | *1 563 101* |
| | |
| *Förslag till disposition:* | |
| Balanseras i ny räkning | 1 563 101 |
| *Summa* | *1 563 101* |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

# *RESULTATRÄKNING* 1

| | | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.** | | | |
| Aktiverat arbete för egen räkning | | 432 109 | 324 000 |
| Övriga rörelseintäkter | | – | 3 549 |
| **Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.** | | **432 109** | **327 549** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Övriga externa kostnader | 2, 3 | -484 774 | -264 909 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -71 286 | -71 286 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-556 060** | **-336 195** |
| | | | |
| ***Rörelseresultat*** | | ***-123 951*** | ***-8 646*** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 152 | 872 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -112 676 | -84 044 |
| **Summa finansiella poster** | | **-112 524** | **-83 172** |
| | | | |
| ***Resultat efter finansiella poster*** | | ***-236 475*** | ***-91 818*** |
| | | | |
| ***Resultat före skatt*** | | ***-236 475*** | ***-91 818*** |
| | | | |
| ***Årets resultat*** | | ***-236 475*** | ***-91 818*** |

# *BALANSRÄKNING* 1

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | 4, 5 | 5 731 932 | 5 798 758 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | 26 125 | 30 585 |
| *Summa materiella anläggningstillgångar* | | *5 758 057* | *5 829 343* |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **5 758 057** | **5 829 343** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Övriga fordringar | | 30 672 | 192 457 |
| *Summa kortfristiga fordringar* | | *30 672* | *192 457* |
| *Kassa och bank* | | | |
| Kassa och bank | | 351 144 | 331 620 |
| *Summa kassa och bank* | | *351 144* | *331 620* |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **381 816** | **524 077** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **6 139 873** | **6 353 420** |

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 420 000 | 420 000 |
| *Summa bundet eget kapital* | | *420 000* | *420 000* |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 1 799 576 | 1 891 394 |
| Årets resultat | | -236 475 | -91 818 |
| *Summa fritt eget kapital* | | *1 563 101* | *1 799 576* |
| **Summa eget kapital** | | **1 983 101** | **2 219 576** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 | 4 090 412 | 4 090 412 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **4 090 412** | **4 090 412** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skatteskulder | | 15 657 | 875 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 50 703 | 42 557 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **66 360** | **43 432** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **6 139 873** | **6 353 420** |

# *KASSAFLÖDESANALYS* 1

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 |
|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | |
| Rörelseresultat | -123 951 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m. | |
| - Avskrivningar | 71 286 |
| Erhållen ränta | 152 |
| Erlagd ränta | -112 676 |
| Betald inkomstskatt | -8 184 |
| *Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital* | *-173 373* |
| | |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | |
| - Ökning(–)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar | 161 785 |
| - Ökning(+)/Minskning(–) av kortfristiga skulder | 22 928 |
| | |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **11 340** |
| | |
| **Årets kassaflöde** | **11 340** |
| | |
| **Likvida medel vid årets början** | **331 620** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **342 960** |

# *NOTER*

## Not 1 Redovisningsprinciper

**Enligt BFNAR 2016:10**
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

**Nyckeltalsdefinitioner**
Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt*

*Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt*

*Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*
Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:
Årets resultat + årets avskrivningar +årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

*Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter*

## Not 2 Fastighetsförvaltning

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Reparation och underhåll | 367 105 | 165 929 |
| Fastighetsskatt | 55 894 | 46 063 |
| Företgsförsäkring | 30 379 | 29 522 |
| Summa | **453 378** | **241 514** |

## Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Revision | 2 500 | 2 500 |
| Redovisningstjänster | 8 500 | 10 000 |
| Bankkostnader | 0 | 1 450 |
| Bolagshandlingar / energideklaration | 800 | 800 |
| Övrigt | 11 413 | 8 645 |
| Summa | **23 213** | **23 395** |

## Not 4 Byggnader och mark

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 7 002 582 | 7 002 582 |
| Utgående anskaffningsvärden | 7 002 582 | 7 002 582 |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -1 203 824 | -1 136 998 |
| *Förändringar av avskrivningar* | | |
| Årets avskrivningar | -66 826 | -66 826 |
| Utgående avskrivningar | -1 270 650 | -1 203 824 |
| | | |
| **Redovisat värde** | **5 731 932** | **5 798 758** |

| Not 5 | Taxeringsvärde byggnader o mark | | |
|---|---|---|---|

| **Taxeringsvärden** | **2025** | **2024** |
|---|---|---|
| Taxeringsvärde byggnader | 7 033 000 | 7 033 000 |
| Taxeringsvärde mark | 1 138 000 | 1 138 000 |

| Not 6 | Inventarier, verktyg och installationer | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 130 600 | 130 600 |
| Utgående anskaffningsvärden | 130 600 | 130 600 |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -100 015 | -95 555 |
| *Förändringar av avskrivningar* | | |
| Årets avskrivningar | -4 460 | -4 460 |
| Utgående avskrivningar | -104 475 | -100 015 |
| | | |
| **Redovisat värde** | **26 125** | **30 585** |

| Not 7 | Långfristiga skulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | 0 | 0 |

*UNDERSKRIFTER*

Kumla

Marie Flink

Sandra johansson

Klas Hammer

Magnus Nilsson

Anders Larsson

Rolf Nilsson

***BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FLÄDERMUSEN***
**716419-8231**
**Sista vernr: J14**

# Resultatrapport

| | | 20240101<br>20241231 | Förändring | 20250101<br>20251231 |
|---|---|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter** | | | | |
| 3890 | Medlemsintäkter | 324 000,00 | 108 109,00 | 432 109,00 |
| 3990 | Övr ersättningar och intäkter | 3 549,00 | -3 549,00 | 0,00 |
| **S:a rörelsens intäkter** | | **327 549,00** | **104 560,00** | **432 109,00** |
| **BRUTTOVINST** | | **327 549,00** | **104 560,00** | **432 109,00** |
| **Övriga externa kostnader** | | | | |
| 5170 | Rep och underhåll fastigh | -165 929,06 | -201 175,66 | -367 104,72 |
| 5191 | Fastighetsskatt | -46 063,00 | -18 015,00 | -64 078,00 |
| 5410 | Förbrukningsinventarier | 0,00 | -50,96 | -50,96 |
| 5460 | Förbrukningsmaterial | 0,00 | -357,90 | -357,90 |
| 6250 | Postbefordran | 0,00 | -220,00 | -220,00 |
| 6310 | Företagsförsäkringar | -29 522,00 | -857,00 | -30 379,00 |
| 6420 | Revisionsarvoden | -2 500,00 | 0,00 | -2 500,00 |
| 6530 | Redovisningstjänster | -10 000,00 | 1 500,00 | -8 500,00 |
| 6541 | Redovisningsprogram | -3 285,00 | -1 800,00 | -5 085,00 |
| 6570 | Bankkostnader, momsfria | -1 450,00 | 1 450,00 | 0,00 |
| 6982 | Föreningsavgifter, ej avdragsgilla | -5 360,00 | 270,00 | -5 090,00 |
| 6990 | Övriga externa kostnader | -800,00 | 0,00 | -800,00 |
| 6991 | Övriga externa kostnader, avdragsgilla | 0,00 | -609,00 | -609,00 |
| **S:a övriga externa kostnader** | | **-264 909,06** | **-219 865,52** | **-484 774,58** |
| **RÖRELSERESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR** | | **62 639,94** | **-115 305,52** | **-52 665,58** |
| **Avskrivningar enligt plan** | | | | |
| 7820 | Avskr på byggn o markanl | -66 826,00 | 0,00 | -66 826,00 |
| 7832 | Avskr på inv och verktyg | -4 460,00 | 0,00 | -4 460,00 |
| **S:a avskrivningar enligt plan** | | **-71 286,00** | **0,00** | **-71 286,00** |
| **RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER** | | **-8 646,06** | **-115 305,52** | **-123 951,58** |
| **Finansiella och andra intäkter och kostnader** | | | | |
| 8311 | Ränteintäkter från bank | 1 092,65 | -944,46 | 148,19 |
| 8314 | Skattefria ränteint | -221,00 | 225,00 | 4,00 |
| 8410 | Räntekostnader | -83 696,00 | -28 344,00 | -112 040,00 |
| 8423 | Kostnadsrnta skattekontot | -348,00 | -288,00 | -636,00 |
| **S:a finansiella och andra intäkter och kostnader** | | **-83 172,35** | **-29 351,46** | **-112 523,81** |
| **RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER** | | **-91 818,41** | **-144 656,98** | **-236 475,39** |
| **RESULTAT FÖRE SKATT** | | **-91 818,41** | **-144 656,98** | **-236 475,39** |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **-91 818,41** | **-144 656,98** | **-236 475,39** |
| **Beräknat resultat** | | **0,00** | **0,00** | **0,00** |

***BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FLÄDERMUSEN***
**716419-8231**
**Sista vernr: J14**

# Balansrapport

| | | 20250101 | Förändring | 20251231 |
|---|---|---|---|---|
| **Anläggningstillgångar** | | | | |
| 1110 | Byggnader | 6 682 648,00 | 0,00 | 6 682 648,00 |
| 1119 | Ack avskr byggn | -1 203 824,00 | -66 826,00 | -1 270 650,00 |
| 1130 | Mark | 319 934,00 | 0,00 | 319 934,00 |
| 1220 | Inventarier och verktyg | 130 600,00 | 0,00 | 130 600,00 |
| 1229 | Ack avskr inv o verktyg | -100 015,00 | -4 460,00 | -104 475,00 |
| **S:a anläggningstillgångar** | | **5 829 343,00** | **-71 286,00** | **5 758 057,00** |
| **Omsättningstillgångar** | | | | |
| 1610 | Fordringar hos anställda | 173 711,00 | -166 871,00 | 6 840,00 |
| 1630 | Avräk. skatter o avgifter | 246,00 | 5 086,00 | 5 332,00 |
| 1684 | Fordr hos leverantörer | 18 500,00 | 0,00 | 18 500,00 |
| 1940 | Placeringskonto | 267 113,20 | 19 375,42 | 286 488,62 |
| 1950 | Sparkonto | 64 506,69 | 148,19 | 64 654,88 |
| **S:a omsättningstillgångar** | | **524 076,89** | **-142 261,39** | **381 815,50** |
| **S:A TILLGÅNGAR** | | **6 353 419,89** | **-213 547,39** | **6 139 872,50** |
| **Eget kapital** | | | | |
| 2083 | Inbetalda insatser | -420 000,00 | 0,00 | -420 000,00 |
| 2091 | Balans. vinst el förlust | -1 891 394,30 | 91 818,41 | -1 799 575,89 |
| 2099 | Årets resultat | 91 818,41 | 144 656,98 | 236 475,39 |
| **S:a eget kapital** | | **-2 219 575,89** | **236 475,39** | **-1 983 100,50** |
| **Långfristiga skulder** | | | | |
| 2350 | Andra långfrist. skulder | -1 764 000,00 | 0,00 | -1 764 000,00 |
| 2351 | Lån 750557 | -1 083 184,00 | 0,00 | -1 083 184,00 |
| 2352 | Lån 795087 | -1 243 228,00 | 0,00 | -1 243 228,00 |
| **S:a långfristiga skulder** | | **-4 090 412,00** | **0,00** | **-4 090 412,00** |
| **Kortfristiga skulder** | | | | |
| 2510 | Skatteskulder | -875,00 | -14 782,00 | -15 657,00 |
| 2960 | Upplupna räntekostnader | -9 057,00 | -2 146,00 | -11 203,00 |
| 2971 | Förskottsbetalda hyror | -22 500,00 | -6 000,00 | -28 500,00 |
| 2990 | Upplupna kostnader | -11 000,00 | 0,00 | -11 000,00 |
| **S:a kortfristiga skulder** | | **-43 432,00** | **-22 928,00** | **-66 360,00** |
| **S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTN OCH SKULDER** | | **-6 353 419,89** | **213 547,39** | **-6 139 872,50** |
| **Beräknat resultat** | | **0,00** | **0,00** | **0,00** |