



ÅRSREDOVISNING
FÖR
BRF CANASTA 2
769602-2495
RÄKENSKAPSÅRET
2024

Styrelsen för BRF Canasta nr 2 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

Fastighet

Osby Gamleby, sammanföringen 84756 och 84780 även nämnda Osby Gamleby 35-39 samt Osby Gamleby 43-48. Föreningen innehar marken med äganderätt och har inte del i en samfällighet. Föreningen är ett bostadsföretag (äpta BRF) och har sitt säte i Osby.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:
2024-01-01 -- 2024-12-31

Kjell Andersson	Ordförande
Tomas Skoog	V Ordförande
Gunvor Ringius	Sekreterare
Robin Svedin	Kassör
Gerd Pettersson	Ledamot
Mikael Uppström	Suppleant
Admir Shala	Suppleant

I tur att avgå vid föreningsstämman är, Kjell Andersson, Tomas Skoog, Gunvor Ringius och Gerd Pettersson.

Föreningens kontaktpersoner med Refa Revision AB har varit Kjell Andersson samt Tomas Skoog. Kontaktpersoner gentemot bank har varit Kjell Andersson och Robin Svedin.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Henrik Edfors med Erland Molin som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Robin Hallberg och Sten Oscarsson.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-08.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter samt avhållit 11 protokollförda sammanträde.

Av föreningens 23 medlemslägenheter har under året 1st överlåtits och 1st överlåtits till Kronofogden.

Vår lägenhetsfördelning är:

10 st med 3 rum och kök och 13 st med 4 rum och kök.

Totalytan är enl taxeringsbeskedet 2 091,6 m² lägenhetsyta.

h

Förvaltning

Styrelsen har vid förvaltningsarbetet biträttats av Refa Revision AB, Osby.
Fastighetsskötseln har efter 2023-11-01 ombesörjts av Håkan Mattson för 150 kronor per timme.
Plogning/sandning har anlitats av GA-Bygg.

Underhåll

Erforderliga underhålls- och reparationsarbeten har utförts.
Målning av 4 hus. Asfaltering vid laddstationer, gångbana, längs en häck, och utanför Gärdesvägen 2D.
Besiktning av lekplatsen. 4 köksfläktar byts ut. Ett plåtskåp har köpts in för arkivering.
Underhåll 2025: planeras målning av 5 hus.

Underhållsplan

Bostadsrättsföreningen har upprättat underhållsplan digitalt.
I underhållsplanen framgår det periodiska underhållet på 10, 30 resp 40 år.
Åtgärder och kostnader likaså.
Periodiskt underhåll för de närmaste 10 åren ligger i genomsnitt på 398 000 kronor årligen.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är from 2015-01-01 tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde.

Fastighetens taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till kronor 16 287 000 kr, varav markvärdet uppgår till 4 226 000 kr

Årsavgifter

Årsavgiften har höjts med 2 % från 1 jul 2024

Avskrivningar

Årets avskrivningar på byggnader uppgår till 110 823 kronor. Föreningen använde avskrivningsplan enl SABO-modellen fram till 2013. Planen är på 50 år. Slutavskriven år 2052. Från och med 2014 används linjär avskrivning med slutavskrivning år 2052.

Amoteringar

Amotering 2024: 90 000 kronor Amotering 2025-2028: 360 000 kronor

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 211	1 188	1 158	1 140
Resultat efter finansiella poster	-334	0	116	396
Soliditet (%)	29	32	31	31
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	573	559	551	545
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 109	2 152	2 195	2 216
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 109	2 152	2 195	2 216
Sparande per kvm (kr/kvm)	134	291	235	297
Räntekänslighet (%)	4	4	4	4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	18	19	13	8
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	93	100	99

h

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på reparationer och underhåll av engångskaraktär och påverkar inte föreningens möjligheter till långsiktig finansiering av sina åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 000	686 000	1 557 378	340	2 262 718
Disposition av föregående års resultat:			340	-340	0
Avsättning yttre fond		200 000	-200 000		0
Ianspråktagande yttre fond		-200 000	200 000		0
Årets resultat				-334 266	-334 266
Belopp vid årets utgång	19 000	686 000	1 557 718	-334 266	1 928 452

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 557 718
årets förlust	-334 266
	1 223 452

disponeras så att	
avsättes till yttre fond	398 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-398 000
i ny räkning överföres	1 223 452
	1 223 452

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

h

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 210 854	1 187 847
Övriga rörelseintäkter		15 294	92 085
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 226 148	1 279 932
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-1 006 315	-717 246
Övriga externa kostnader		-104 544	-124 369
Personalkostnader	3	-138 232	-121 198
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-192 449	-185 804
Summa rörelsekostnader		-1 441 540	-1 148 617
Rörelseresultat		-215 392	131 315
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 968	27 368
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 842	-158 343
Summa finansiella poster		-118 874	-130 975
Resultat efter finansiella poster		-334 266	340
Resultat före skatt		-334 266	340
Årets resultat		-334 266	340

4

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	4 704 355	4 815 178
Inventarier, verktyg och installationer	5	125 946	161 149
Förbättringsutgifter på fastighet	6	352 811	399 234
Summa materiella anläggningstillgångar		5 183 112	5 375 561

Summa anläggningstillgångar

5 183 112

5 375 561

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		204 633	135 578
Övriga fordringar		0	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 404	83 463
Summa kortfristiga fordringar		291 037	219 071

Kassa och bank

Kassa och bank		1 184 036	1 485 756
Summa kassa och bank		1 184 036	1 485 756
Summa omsättningstillgångar		1 475 073	1 704 827

SUMMA TILLGÅNGAR

6 658 185

7 080 388

4

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

19 000

19 000

Fond för yttre underhåll

686 000

686 000

Summa bundet eget kapital

705 000

705 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 557 718

1 557 378

Årets resultat

-334 266

340

Summa fritt eget kapital

1 223 452

1 557 718

Summa eget kapital

1 928 452

2 262 718

Långfristiga skulder

7, 8

Övriga skulder till kreditinstitut

4 320 140

4 410 140

Summa långfristiga skulder

4 320 140

4 410 140

Kortfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

90 000

90 000

Leverantörsskulder

1 120

4 975

Skatteskulder

12 069

25 957

Övriga skulder

1 197

921

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

305 207

285 677

Summa kortfristiga skulder

409 593

407 530

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 658 185

7 080 388

4

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-334 266

340

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

192 449

185 804

Betald skatt

-13 888

-34 683

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-155 705

151 461

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-69 055

-34 261

Förändring av kortfristiga fordringar

-2 911

12 054

Förändring av leverantörsskulder

-3 855

-10 850

Förändring av kortfristiga skulder

19 806

979

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-211 720

119 383

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-348 300

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-348 300

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-90 000

-90 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-90 000

-90 000

Årets kassaflöde

-301 720

-318 917

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 485 756

1 804 673

Likvida medel vid årets slut

1 184 036

1 485 756

4

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	50 år
Inventarier	5-10 år
Luftvärmepumpar	10 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.

4

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 210 854	1 187 847
	1 210 854	1 187 847

I föreningens årsavgifter ingår, TV, bredband, sophämtning, parkeringsplats, garage och tillgång till laddstolpar.

Not 3 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	1	1

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 350 450	9 047 150
Inköp		303 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 350 450	9 350 450
Ingående avskrivningar	-1 679 472	-1 569 978
Årets avskrivningar	-110 823	-109 494
Avskrivning enligt rekonstruktion	-2 855 800	-2 855 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 646 095	-4 535 272
Utgående redovisat värde	4 704 355	4 815 178

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	281 028	259 028
Inköp		45 000
Försäljningar/utrangeringar		-23 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	281 028	281 028
Ingående avskrivningar	-119 879	-112 992
Försäljningar/utrangeringar		23 000
Årets avskrivningar	-35 203	-29 887
Utgående ackumulerade avskrivningar	-155 082	-119 879
Utgående redovisat värde	125 946	161 149

4

Not 6 Luftvärmepumpar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	464 226	464 226
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	464 226	464 226
Ingående avskrivningar	-64 992	-18 569
Årets avskrivningar	-46 423	-46 423
Utgående ackumulerade avskrivningar	-111 415	-64 992
Utgående redovisat värde	352 811	399 234

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	3 960 140	4 050 140
	3 960 140	4 050 140

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 4 410 140 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 320 140	4 410 140
	4 320 140	4 410 140
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	90 000	90 000
	90 000	90 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 913 000	18 913 000
	18 913 000	18 913 000

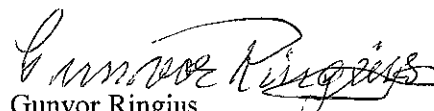
✓

Osby den 11 mars 2025


Kjell Andersson


Tomas Skoog


Robin Svedin


Gunvor Ringius


Gerd Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2025


Henrik Edfors
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Canasta nr 2
Org.nr 769602-2495

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Canasta nr 2 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BRF Canasta nr 2 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Canasta nr 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BRF Canasta nr 2 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

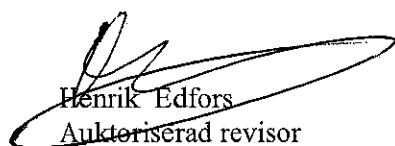
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Osby den 18 mars 2025



Henrik Edfors
Auktoriserad revisor