

Brf Brohill


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2024/2025

Årsredovisning för

Brf Brohill

769634-1440

Räkenskapsåret

2024-07-01 - 2025-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Noter till resultaträkning	10-11
Övriga noter	13-14
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Brohill (769634-1440) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01-2025-06-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-08. Föreningen har sitt säte i Nykvarns kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheterna Ströpsta 3:127, Ströpsta 3:506, Ströpsta 3:507, Ströpsta 3:508, Ströpsta 3:509 & Ströpsta 3:10 i Nykvarns kommun.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
18	Lägenheter, bostadsrätt	1 417
18	Antal p-platser	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam ömsesidig sakförsäkring. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-03-10. På stämman deltog 11 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Haus Richard	Ordförande
Barrios Antonio	Ledamot
Wennstam Jessica	Ledamot
Linigar Albazi	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Joakim Häll från *Kungsbron Borevision*.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Byte av avloppspump

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2030	Målning av fasader

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-10-01 med 35 procent samt parkeringsavgift höjdes till 750kr/mån

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 30 st. Under året har 0 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 30 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft vissa kostnader för justeringar av de individuella värmepumparna i 12 av de 18 lägenheterna. Därutöver inträffade ett fel på en avloppspump, men en större del av kostnaden täcktes av föreningens försäkring. Föreningen har även genomfört förbättringsåtgärder i utemiljön genom att anlägga gräsmatta och grus där det funnits behov.

På föreningsstämman för räkenskapsåret 2023/2024 röstades ett förslag igenom vilket innebar att bostadsrätternas andelar (enligt lägenhetsförteckningarna) justerades för att motsvara procentuell andel i kvadratmeter. Detta genomfördes med bakgrund av att avgiftsläget tidigare hade en missgynnsam fördelning för de större lägenheterna i föreningen. Efter genomröstat förslag betalar samtliga medlemmar i föreningen samma avgift per kvadratmeter.

För att möta det förändrade ränteläget och samtidigt stärka likviditeten höjdes årsavgifterna från och med det tredje kvartalet 2024. Detta har bidragit till en stabilare kassa, och från det fjärde kvartalet 2025 kommer avgifterna successivt att återgå till mer normala nivåer.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med +560 865 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 165 kr/m².

Det positiva kassaflödet förklaras av höjda årsavgifter samt förbättrad betalningsförmåga under året. Föreningen har därmed ett stärkt likviditetsläge trots det redovisade bokföringsmässiga underskottet.

Styrelsen bedömer därför att årets resultat inte innebär någon ekonomisk risk för föreningen och att verksamheten fortsatt bedrivs med god betalningsförmåga.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning (tkr)	1 286	965	884	909
Resultat efter fin. poster (tkr)	-500	-299	-389	-491
Soliditet (%)	64	64,8	64,8	61,9
Årsavgifter kr/kvm	812	643	595	-
Skuldsättning kr/kvm totalyta	12 923	12 629	12 811	-
Skuldsättning kr/kvm brf yta	12 923	12 629	12 811	-
Räntekänslighet %	16%	20%	22%	-
Energikostnad kr/kvm	84	98	83	-
Sparande per kvm	165	227	163	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87%	92%	88%	-

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	36 029 250	-	85 503	-2 499 688	-299 270	33 315 795
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			22 999	-22 999		
Balanseras i ny räkning				-299 270	299 270	
Årets resultat					-499 926	-499 926
Belopp vid årets utgång	36 029 250	-	108 502	-2 821 957	-499 926	32 815 869

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-2 821 957
Årets resultat	<u>-499 926</u>
Totalt	-3 321 883
Avsättning till yttre fond	22 999
Uttag ur yttre fond	-113 145
Balanseras i ny räkning	<u>-3 231 737</u>
Summa	-3 321 883

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 286 179	964 867
Övriga rörelseintäkter	3	37 120	25 805
Summa rörelseintäkter		1 323 299	990 672
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-536 738	-307 022
Övriga externa kostnader	5	-85 781	-83 130
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-620 628	-620 628
Summa rörelsekostnader		-1 243 147	-1 010 780
Rörelseresultat		80 152	-20 108
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 541	1 433
Räntekostnader och liknande resultatposter		-582 619	-280 595
Summa finansiella poster		-580 078	-279 162
Resultat efter finansiella poster		-499 926	-299 270
Resultat före skatt		-499 926	-299 270
Årets resultat		-499 926	-299 270

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	50 486 792	51 107 420
Summa materiella anläggningstillgångar		50 486 792	51 107 420
 Summa anläggningstillgångar		 50 486 792	 51 107 420
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	19 739
Övriga fordringar	7	395 305	228 908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 404	27 226
Summa kortfristiga fordringar		424 709	275 873
 <i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		394 094	-
Summa kassa och bank		394 094	-
 Summa omsättningstillgångar		 818 803	 275 873
 SUMMA TILLGÅNGAR		 51 305 595	 51 383 293

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 029 250	36 029 250
Fond för yttre underhåll		108 502	85 503
Summa bundet eget kapital		36 137 752	36 114 753
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 821 957	-2 499 688
Årets resultat		-499 926	-299 270
Summa fritt eget kapital		-3 321 883	-2 798 958
Summa eget kapital		32 815 869	33 315 795
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit		-	518
Kortfristig del av långfristig skuld	9	18 311 700	17 894 790
Leverantörsskulder		2 700	34 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		175 326	138 106
Summa kortfristiga skulder		18 489 726	18 067 498
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 305 595	51 383 293

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-07-01- 2025-06-30</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	80 152	-20 107
Avskrivningar	620 628	620 628
Erlagd ränta och ränteintäkter	-580 078	-279 163
	<u>120 702</u>	<u>321 358</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	120 702	321 358
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	19 739	-10 651
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-1 804	-3 944
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-31 384	5 784
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	<u>36 702</u>	<u>-235 042</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	143 955	77 505
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya kortfristiga lån	<u>416 910</u>	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	416 910	
Årets kassaflöde	560 865	77 505
Likvida medel vid årets början	227 957	150 452
Likvida medel vid årets slut	788 822	227 957

Föreningens klientmedelskonto hos Fastighetsägarna är klassad som fordran i balansräkningen men upptagen som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10
Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFAR 2023:1
Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars
årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på
räkensårsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det
förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade
avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande
avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(föreg år)</i>
Byggnad	1,5 %	(1,5 %)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter
individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar
värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan
och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget
kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024/2025	2023/2024
Årsavgifter	1 151 178	910 866
Hyror garage/p-plats	135 001	54 001
	<u>1 286 179</u>	<u>964 867</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter	573	1 433
Försäkringsersättning	31 943	-
Övrigt	4 604	24 372
Summa	<u>37 120</u>	<u>25 805</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Drift		
Fastighetsskötsel	-	2 875
Trädgårdsskötsel	25 138	11 067
Snöröjning	8 116	12 578
Reparationer	154 600	20 725
El	20 486	44 677
Vatten	98 428	94 031
Sophämtning	34 604	36 297
Försäkringspremie	33 108	29 124
Övriga fastighetskostnader	3 531	3 514
Förvaltningsarvode ekonomi	39 921	38 794
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	120
Panter och överlåtelser	735	2 507
Övriga externa tjänster	4 926	7 659
	<u>423 593</u>	<u>303 968</u>
Underhåll		
Mark	113 145	3 054
	<u>113 145</u>	<u>3 054</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>536 738</u>	<u>307 022</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Övriga lokalkostnader	459	3 514
Konsult och besiktningkostnader	43 331	-
Revisionsarvode	37 500	75 125
Övriga externa kostnader	4 491	4 491
Summa	85 781	83 130

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	41 375 226	41 375 226
-Mark	12 856 850	12 856 850
	54 232 076	54 232 076
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 124 656	-2 504 028
-Årets avskrivning enligt plan	-620 628	-620 628
	-3 745 284	-3 124 656
Redovisat värde vid årets slut	50 486 792	51 107 420
Taxeringsvärde		
Byggnader	17 862 000	17 862 000
Mark	5 137 000	5 137 000
	22 999 000	22 999 000
Bostäder	22 999 000	22 999 000
	22 999 000	22 999 000

Not 7 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Transaktionskonto Fastighetsägarna SHB	394 729	227 957
Övrigt	576	951
	395 305	228 908

Not 8 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Danske Bank	394 094	-
Summa	394 094	-

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 30/06	Skuldbelopp 2025-06-30	Skuldbelopp 2024-06-30
Danske bank		3,069%	14 137 500	14 212 500
Danske bank		3,069%	4 174 200	3 682 290
			18 311 700	17 894 790
Varav långfristig del			-	-
Varav kortfristig del			18 311 700	17 857 290
Kommande års vanliga amortering			-	37 500
			18 311 700	17 894 790

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	34 139 112	34 139 112
Summa ställda säkerheter	34 139 112	34 139 112

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

För att skapa ökad stabilitet i föreningens räntekostnader har styrelsen beslutat att binda lånen på 12 månader till en ränta om 2,5 procent från och med det fjärde kvartalet 2025. Föreningen hade ett förhöjt avgiftsläge / högre parkeringskostnad mellan 2024-10-01 fram tills 2025-09-31. Därefter sänktes avgiften med 20% samt parkering återgick till 395 kr / mån.

Underskrifter

Stockholm, beslutad 27-11-2025.

Richard Haus
Styrelseordförande

Jessica Wennstam
Ledamot

Antonio Barrios
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt datum för digital påskrift

Joakim Häll
Revisor
Kungsbron Borevision



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.