

Årsredovisning för
BRF Bromsen 2 i Halmstad

749200-0315

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Bromsen 2 i Halmstad, 749200-0315, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler i Halmstad åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Byggnaderna med fastighetsbeteckning BROMSEN 2 uppfördes 1942 och har en total boarea på 1984 kvadratmeter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Månadsavgifterna höjdes med 2 procent den 1 juli 2025.

Under året har följande förändringar/reparationer/uppgifter genomförts: OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts där samtliga lägenheter har godkänts. Förutom mindre löpande underhåll så har utbyte av ett fönster gjorts.

Föreningens skuldsättning har minskat genom planerad amortering om 650 000 kr.

Marie Åkerlund (medlem) anlitas för att sköta den yttre miljön runt huset.

Av föreningens 37 bostadsrätter har 3 överlåtits under 2025.

Under arbetsåret har ekonomisk förvaltning och årsbokslut genomförts av föreningens kassör Martin Scharp. Teknisk förvaltning har genomförts av styrelsen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom försäkringsgivare Folksam ömsesidig sakförsäkring .

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag).

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum har under året upprättat en underhållsplan genom en okulärbesiktning under maj månad 2025 samt tidigare dokumentation av underhåll.

Föreningen kommer inte drabbas negativt av de nya redovisningsreglerna K3 som träder ikraft från och med den 1 januari 2026.

Medlemsinformation

Föreningen har 37 medlemmar med bostadsrätt. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 2 procent från och med 1 juli 2026.

STYRELSE

Ordförande: Andreas Jakobsson (vald 2024, på 2 år)

Sekreterare: Ulf Bengtsson (vald 2025, på 2 år)

Kassör: Martin Scharp (vald 2025, på 2 år)

Ledamot: Sebastian Fager (vald 2024, på 2 år)

Styrelsesuppleant: Pär Lillman (vald 2025, på 1 år)

FIRMATECKNARE

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av Andreas Jakobsson och Martin Scharp, två i förening.

REVISORER

Föreningens revisorer har varit Ann-Marie Lindström och Göran Pehrsson (båda internrevisorer).

VALBEREDNING

Valberedningen har under året bestått av Marie Åkerlund och Gunnar Dahl.

FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i många föreningsangelägenheter.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 156 097	1 148 604	1 152 062	1 159 176
Resultat efter finansiella poster	56 785	89 333	128 376	34 375
Soliditet %	40,1	32,8	30,7	24,5
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	581	575	578	578
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	99,7	99,3	98,9	98,9
Skuldsättning per m ²	1 040	1 407	1 446	1 787
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	1 040	1 407	1 446	1 787
Sparande per m ²	118	126	142	198
Energikostnad per m ²	168	155	136	141
Räntekänslighet %	1,8	2,4	2,5	3,1

Kommentar till flerårsöversikt

Bostadsyta: 1 984 kvm

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>
Belopp vid årets ingång	91 329	5 068	591 248	667 918
Balanseras i ny räkning				89 333
Avsättning			101 733	-101 733
Belopp vid årets utgång	91 329	5 068	692 981	655 518
				<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång				89 333
Balanseras i ny räkning				-89 333
Årets resultat				56 785
Belopp vid årets utgång				56 785

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	655 518
Årets resultat	56 785
Summa	712 303
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	97 998
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-19 334
Balanseras i ny räkning	633 639
Summa	712 303

Kommentar till dispositioner

Avsättningen till fond för yttre underhåll är 0,3% av taxeringsvärdet (enligt föreningens stadgar)

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 156 097	1 148 604
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 156 097	1 148 604
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-677 434	-718 549
Övriga externa kostnader	4	-98 135	-43 798
Personalkostnader	5	-74 695	-58 049
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-157 372	-160 512
Summa rörelsekostnader		-1 007 636	-980 908
Rörelseresultat		148 461	167 696
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77	310
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 753	-78 673
Summa finansiella poster		-91 676	-78 363
Resultat efter finansiella poster		56 785	89 333
Resultat före skatt		56 785	89 333
Årets resultat		56 785	89 333

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	179 582	196 802
Inventarier, verktyg och installationer	7	377 972	428 292
Förbättringsutgifter på fastighet	8	2 751 334	2 841 166
Summa materiella anläggningstillgångar		3 308 888	3 466 260
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		3 311 688	3 469 060
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 014	16 851
Övriga fordringar		40 713	9 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 382	37 933
Summa kortfristiga fordringar		88 109	63 980
Kassa och bank			
Kassa och bank		348 125	868 706
Summa kassa och bank		348 125	868 706
Summa omsättningstillgångar		436 234	932 686
SUMMA TILLGÅNGAR		3 747 922	4 401 746

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		91 329	91 329
Fond för yttre underhåll		692 981	591 248
Reservfond		5 068	5 068
Summa bundet eget kapital		789 378	687 645
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		655 518	667 918
Årets resultat		56 785	89 333
Summa fritt eget kapital		712 303	757 251
Summa eget kapital		1 501 681	1 444 896
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 063 829	2 791 041
Summa långfristiga skulder		2 063 829	2 791 041
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 348	5 376
Skatteskulder		0	1 476
Övriga skulder		26 361	24 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	146 703	134 416
Summa kortfristiga skulder		182 412	165 809
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 747 922	4 401 746

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	148 461	167 696
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	157 372	160 512
Erhållen ränta	77	310
Erlagd ränta	-91 753	-78 673
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	214 157	249 845
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	8 837	21 296
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	5 401	3 207
Ökning/minskning leverantörsskulder	3 972	-29 048
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-25 736	-1 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten	206 631	244 215
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-727 212	-77 212
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-727 212	-77 212
Årets kassaflöde	-520 581	167 003
Likvida medel vid årets början	868 706	701 703
Likvida medel vid årets slut	348 125	868 706

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>Procent</i>	<i>År</i>
Byggnader	2	50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	20
Inventarier, verktyg och installationer	20	5
Förbättringsutgifter på fastighet	2	50

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Årsavgifter lägenheter	1 152 599	1 141 101
Källarförråd	3 500	7 500
Påminnelseavgifter och öresavrundning	-2	3
Summa	1 156 097	1 148 604

Kommentar till not

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för värme, vatten, gemensamt bostadsrättstillägg (försäkring).

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Underhållskostnader - enligt plan	19 334	0
Underhållskostnader - löpande	51 661	129 515
Fjärrvärme	233 709	224 394
Fastighetsskatt	64 724	95 790
Fastighetsskötsel	39 520	41 320
Fastighetsförsäkring	96 434	90 863
Renhållning	72 898	52 787
Vatten och avlopp	70 991	60 155
El	28 163	23 725
Summa	677 434	718 549

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Ekonomisk förvaltning	23 954	21 092
Avgift bostadsrättsorganisation	5 410	5 410
Porttelefon	0	4 964
Bankkostnader	4 872	4 036
Konsultkostnader	47 375	
Övriga externa kostnader	16 524	8 296
Summa	98 135	43 798

Not 5 Medelantalet anställda

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Medelantalet anställda	0,1	0,1

Kommentar till not

ARVODEN

Ordförande 27 761 (25 000 kr 2024)

Ledamöter 8 995 kr (8 400 kr 2024)

Suppleanter 2 000 kr (2 400 kr 2024)

Internrevisorer 1 980 kr (1 980 kr 2024)

LÖNER

Trädgårdsskötsel Marie Åkerlund 16 900 kr (10 900 kr 2024)

SOCIALA AVGIFTER

Arbetsgivaravgifter 17 060 kr (9 369 kr 2024)

Kostnaden för den ekonomiska förvaltningen ingår inte i personalkostnader eftersom den faktureras från kassören. Total kostnad för den ekonomiska förvaltningen ingår i övriga externa kostnader och uppgår till 23 954 kr (21 092 kr 2024)

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	620 000	620 000
Utgående anskaffningsvärden	620 000	620 000
Ingående avskrivningar	-423 198	-405 978
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-17 220	-17 220
Utgående avskrivningar	-440 418	-423 198
Redovisat värde	179 582	196 802
Taxeringsvärde		
Byggnader	23 403 000	18 239 000
Mark	9 263 000	15 672 000
Summa taxeringsvärde	32 666 000	33 911 000

Kommentar till not

Föreningen innehar marken med äganderätt

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 478 356	1 478 356
Utgående anskaffningsvärden	1 478 356	1 478 356
Ingående avskrivningar	-1 050 064	-996 604
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-50 320	-53 460
Utgående avskrivningar	-1 100 384	-1 050 064
Redovisat värde	377 972	428 292

Not 8 Förbättringsutgifter på fastighet

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 587 246	4 587 246
Utgående anskaffningsvärden	4 587 246	4 587 246
Ingående avskrivningar	-1 746 080	-1 656 248
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-89 832	-89 832
Utgående avskrivningar	-1 835 912	-1 746 080
Redovisat värde	2 751 334	2 841 166

Kommentar till not

Förbättringsåtgärder består av fasadrenovering (1982), balkongrenovering (2011), stenläggning framsida (2012), takrenovering (2014) samt källarrenovering (2015).

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek lån 220488	1,67	2025-06-30	0	250 000
Stadshypotek lån 221172	1,52	2025-09-30	0	400 000
Stadshypotek lån 221173	1,52	2025-09-30	0	604 800
Stadshypotek lån 223875	1,84	2026-09-30	125 429	147 241
Stadshypotek lån 228887	3,6	2026-01-14	450 000	450 000
Stadshypotek lån 229627	5,83	2025-09-30	0	489 000
Stadshypotek lån 233448	3,6	2026-03-03	445 000	450 000
Stadshypotek lån 236129	3,78	2027-09-30	477 000	
Stadshypotek lån 236128	3,97	2030-09-30	566 400	
Summa			2 063 829	2 791 041

Kommentar till not

Varav kortfristig del 1 020 429 kr (2 643 800 kr 2024).

Genomsnittlig ränta 3,78% (2,78% 2024).

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	4 622	0
Förutbetalda årsavgifter	98 508	97 219
Förutbetalda intäkter förråd	0	1 500

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Typ av interimspost	2025-12-31	2024-12-31
upplupna fjärrvärmekostnader	36 107	34 407
upplupna elkostnader	2 232	1 290
upplupna renhållningskostnader	5 234	0

Summa	146 703	134 416
--------------	----------------	----------------

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	4 523 000	4 523 000
Summa ställda säkerheter	4 523 000	4 523 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-02-05

Datum framgår av den digitala underskriften.

Halmstad

Andreas Jakobsson
Styrelseordförande

Martin Scharp
Styrelseledamot

Ulf Bengtsson
Styrelseledamot

Sebastian Fager
Styrelseledamot

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende