

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Bromsen

779000-0561

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bromsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Fagersta. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2016-11-29.

Fastigheter

Föreningen innehar fastigheten Fagersta Bromsen*2 som förvärvades 1956-01-04.

Fastigheten är fullförsäkrad genom Länsförsäkringar Bergslagen. Fastigheten innehas med tomträtt.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Alf Sandberg, Ordförande

Inger Larsson

Martin Sialle

Kirsi Sääf

David Åsblom

Valda t.o.m. årsstämman

för bokslut 2022-12-31

för bokslut 2022-12-31

för bokslut 2022-12-31

för bokslut 2022-12-31

för bokslut 2022-12-31

Styrelsesuppleanter

Jörgen Hansson

Valda t.o.m. årsstämman

för bokslut 2022-12-31

Ordinarie revisorer

Jennie Fernros, Auktoriserad revisor,

Freveko AB

Valda t.o.m. årsstämman

för bokslut 2022-12-31

Valberedning

Stefan Pietsch

Daniel Lindström

Valda t.o.m. årsstämman

för bokslut 2022-12-31

för bokslut 2022-12-31

Förvaltning

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Granströms Fastighetsservice AB om fastighetsskötsel.

Avtalet är löpande.

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har utförts av Freveko AB.

Avtalet är löpande.

Administrativ förvaltning

Styrelsen har utfört den administrativa förvaltningen. Styrelsearvodet uppgick till 40 tkr under året.

J

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 7 st protokollförda möten.

Bostäder och lokaler

<u>Antal</u>	<u>Typ</u>	<u>Total yta</u>
45	Lägenheter	2930,4 kvm
1	Lokaler	80 kvm

Föreningens fastighet har ett sammanlagt taxeringsvärde på 14 810 000 kr (11 820 000 kr).

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 45 medlemmar (föregående år 45 medlemmar). 1 överlåtelse har skett under året.

Lokalen som finns i föreningen hyrs ut till en näringsidkare.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har under året höjts med 2 %.

Årets resultat

Resultatet visar ett överskott om 460 tkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har en del underhåll på fastigheten gjorts i form av stamspolning av samtliga lägenheter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 195	2 137	2 108	2 069
Resultat efter finansiella poster	460	489	474	271
Soliditet (%)	33	30	27	24

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 000	3 497 574	489 042	4 070 616
Disposition av föregående års resultat:		489 042	-489 042	0
Årets resultat			460 193	460 193
Belopp vid årets utgång	84 000	3 986 616	460 193	4 530 809

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 986 616
årets vinst	460 193
	4 446 809
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 446 809
	4 446 809

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

8

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 195 389	2 136 997
Övriga intäkter		12 887	3 493
Summa rörelsens intäkter		2 208 276	2 140 490
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 150 220	-1 053 848
Övriga externa kostnader		-128 364	-132 294
Personalkostnader	4	-47 676	-37 397
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-249 421	-259 032
Summa rörelsens kostnader		-1 575 681	-1 482 571
Rörelseresultat		632 595	657 919
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-172 414	-168 877
Summa resultat från finansiella poster		-172 402	-168 877
Resultat efter finansiella poster		460 193	489 042
Årets resultat		460 193	489 042

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	10 778 475	11 021 396
Inventarier, verktyg och installationer	6	13 542	20 042
Summa materiella anläggningstillgångar		10 792 017	11 041 438
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		10 792 017	11 041 438
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		87	988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 492	29 193
Summa kortfristiga fordringar		31 579	30 181
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 959 105	2 416 973
Summa kassa och bank		2 959 105	2 416 973
Summa omsättningstillgångar		2 990 684	2 447 154
SUMMA TILLGÅNGAR		13 782 701	13 488 592

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 000	84 000
Summa bundet eget kapital		84 000	84 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 986 616	3 497 573
Årets resultat		460 193	489 042
Summa fritt eget kapital		4 446 809	3 986 615
Summa eget kapital		4 530 809	4 070 615
Långfristiga skulder	8,9		
Skulder till kreditinstitut		8 600 000	8 800 000
Summa långfristiga skulder		8 600 000	8 800 000
Kortfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		200 000	200 000
Förskott från kunder		61 595	62 758
Leverantörsskulder		125 438	99 288
Aktuella skatteskulder		10 097	1 050
Övriga skulder		14 563	16 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		240 199	238 621
Summa kortfristiga skulder		651 892	617 977
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 782 701	13 488 592

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

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

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader:

- Stomme och grund	1 %
- Värme & sanitet	2 %
- Elektricitet	2,5 %
- Fönster	2 %
- Ventilation	4%
- Hiss	4 %
- Balkonger	2 %
- Fasad	2 %
- Yttertak	2,5 %
- Garageportar	5 %
- Fundament trapp	2 %
- Inkläd. taksprång	2 %

Markanläggningar: 5 %

Inventarier, verktyg och installationer: 20 %

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens

anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

Inga låneutgifter har aktiverats.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på taxeringsvärdet på fastigheten. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

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.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 138 953	2 081 665
Årsavgifter lokaler	56 436	55 332
	2 195 389	2 136 997

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Elekticitet	65 035	46 670
Uppvärmning	341 955	408 905
Vatten och avlopp	106 515	119 682
Sotning, ventilation, renhållning och städning	60 935	57 671
Reparation och underhåll	83 883	35 017
Fastighetskötsel	235 925	187 873
Försäkring	74 181	71 364
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	45 781	36 734
TV-avgifter och övrigt	136 010	89 932
	1 150 220	1 053 848

J

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	40 000	32 000
Övriga anställda	0	0
	40 000	32 000
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	0	0
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 676	5 397
	7 676	5 397
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	47 676	37 397

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 380 762	12 268 887
Inköp	0	111 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 380 762	12 380 762
Ingående avskrivningar	-1 359 366	-1 106 834
Årets avskrivningar	-242 921	-252 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 602 287	-1 359 366
Utgående redovisat värde	10 778 475	11 021 396
Taxeringsvärden byggnader	11 545 000	8 939 000
Taxeringsvärden mark	3 265 000	2 881 000
	14 810 000	11 820 000
Bokfört värde byggnader	10 278 475	10 521 396
Bokfört värde mark	500 000	500 000
	10 778 475	11 021 396

g

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 500	32 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 500	32 500
Ingående avskrivningar	-12 458	-5 958
Årets avskrivningar	-6 500	-6 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 958	-12 458
Utgående redovisat värde	13 542	20 042

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	20 000
Inköp	0	0
Försäljningar	0	-20 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	7 800 000	8 000 000
	7 800 000	8 000 000

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 8 800 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 600 000	8 800 000
	8 600 000	8 800 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	200 000	200 000
	200 000	200 000

Not 10 Ställda säkerheter

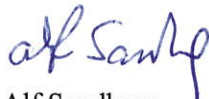
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	10 100 000 10 100 000	10 100 000 10 100 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Renovering av avlopp kommer att ske under år 2023/2024.

Underskrifter

Fagersta 2023-03-13



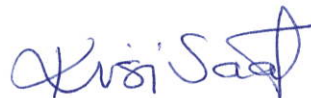
Alf Sandberg
Ordförande



Martin Sialle



Inger Larsson



Kirsi Sääf

David Åsblom



Min revisionsberättelse har lämnats 2023- 04-06



Jennie Fernros
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Bromsen
Org.nr 779000-0561

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bromsen för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat 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 föreningen 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 de 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Bromsen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 föreningen 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Fagersta den 6 april 2023



Jennie Fernros

Auktoriserad revisor