

Styrelsen för Brf Bron vid Nissan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Halmstad.

Föreningen äger fastigheten Järnbanan 1 med därpå uppförda 2 stycken byggnader med 77 lägenheter.

Fastighetens adress är Egon Östlunds gata 2, 4 och 6. Esaias Thoréns gata 3 och 7 i Halmstad.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		*vald t.o.m.
Håkan Wallentin	Ordförande	2024
Christer Wolrath	Styrelseledamot	2024
Eva Ljungberg	Styrelseledamot	2025
Gunnel Carlsson	Styrelseledamot	2024
Mats Lövgren	Styrelseledamot	2025

Styrelsesuppleanter

Anders Hultberg		2024
Martin Gometz		2024

Valberedning

Josephine Nylander	Sammanställande	2024
Pernilla Dahlström		2024

Revisor

Johan Liljenrantz		
Auktoriserad revisor Revisionstjänst Syd AB		2024

*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av ledamöterna två i förening.

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie föreningsstämma 23 maj 2023. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Beträffande föreningens finansiering se not 7 och 8.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Halland, vilken också inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring om bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlem.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	Järnbanan 1
Byggår:	2010
Antal lägenheter:	77, samtliga upplåtna med bostadsrätt
Bostadsyta: BOA:	6 924 kvm
Tomtyta:	3 615 kvm, tomten ägs av föreningen.
Lokaler:	Inga
Garage:	59 platser i källarvåning LOA: 1614 kvm

Gemensamhetsanläggning

Föreningen förvaltar en gemensamhetsanläggning tillsammans med Järnbanan 2 (Brf Järnbanan). Gemensamhetsanläggningen omfattar plattsatta ytor, grönytor, lekyta, belysningsarmaturer, ledningar, el, garage inkl. nerfartsramp, körytor, port med automatik, ventilation samt belysning.

Väsentliga servitut

Föreningens fastighet belastas av ledningsrätt för spillvattenledning till förmån för Halmstad kommun. Fastigheten belastas dessutom av Halmstad kommuns rätt att på fastigheten anlägga, bibehålla och underhålla en gångramp, samt en mur ut mot cykelbana och en mur i mitten av rampen.

Tecknade avtal

PART Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning och skötsel
Länsförsäkringar	Försäkring
Telia	Bredband, TV och porttelefon
HEM	Fjärrvärme, el, vatten, sophantering
Kone	Hiss
Tollab	Serviceavtal garageport
Ekmans trädgård	Utemiljön GA (omförhandlat 2023)
Securitas	Bevakning garage
Oscar Hansson VVS	Service värme och ventilation
Telge energi	El (från 231201)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat blev -2 590 912kr (fg år 225 497kr). Anledningen till detta resultat är att föreningen under året målat fasaderna och använt egna pengar för att finansiera detta. Årsavgifterna höjdes 1 januari 2023 med 5%

Föreningen har amorterat 400 000kr.

Under året har föreningen bytt fläktar på taket och gjort en ny energideklaration. Det har gjorts en brandinventering och då byttes brandvarnarna i samtliga lägenheter och en komplettering av skyltar och brandsläckare i allmänna utrymmen.

Filter har köpts under året för byte i början av 2024.

Föreningen sökte elstöd och fick tillbaka 142 890kr. Det är både för fastigheten och garaget.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsåret början	119
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antalet medlemmar vid räkenskapsåret slut	119

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 948	4 703	4 695	4 694	4 694
Resultat efter finansiella poster	-2 591	225	498	690	496
Soliditet (%)	82	82	82	81	80
Driftkostnader* kr/kvm	271	282	266	237	270
Avsättning yttre underhållsfond kr/kvm	75	70	70	70	70
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	657	625	625	625	625
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 551	4 598	4 691	4 937	5 178
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 612	5 670	5 785	6 088	6 384
Sparande per kvm (kr/kvm)	175	213	251	273	252
Räntekänslighet (%)	9	9	9	10	10
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	91	108	88	71	80
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	92	92	99	99

* Exklusive Reparation och fastighetsskatt

Uppllysning vid förlust

Årets resultat är negativt. Resultatet har belastats med ej kassapåverkande avskrivningar om 1 598 425kr.

Årets resultat exklusive avskrivningar är -992 487kr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens anläggningstillgångar och påverkar inte föreningens likviditet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	99 996 000	87 629 000	4 580 718	-1 445 738	225 497	190 985 477
Disposition av föregående års resultat:				225 497	-225 497	0
Underhållsfond			519 300	-519 300		0
Ianspråk			-2 489 266	2 489 266		0
Årets resultat					-2 590 912	-2 590 912
Belopp vid årets utgång	99 996 000	87 629 000	2 610 752	749 725	-2 590 912	188 394 565

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 220 241
årets förlust	-2 590 912
	-3 811 153

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	519 300
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-2 489 266
i ny räkning överföres	-1 841 187
	-3 811 153

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 948 182	4 703 345
Övriga rörelseintäkter		187 888	7 112
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 136 070	4 710 457
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 799 609	-2 302 645
Personalkostnader	4	-73 970	-73 970
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 598 425	-1 597 425
Summa rörelsekostnader		-6 472 004	-3 974 040
Rörelseresultat		-1 335 934	736 417
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 694	4 887
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 286 672	-515 807
Summa finansiella poster		-1 254 978	-510 920
Resultat efter finansiella poster		-2 590 912	225 497
Resultat före skatt		-2 590 912	225 497
Årets resultat		-2 590 912	225 497

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	227 769 577	229 349 389
Inventarier, verktyg och installationer	6	36 136	54 750
Summa materiella anläggningstillgångar		227 805 713	229 404 139
Summa anläggningstillgångar		227 805 713	229 404 139
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		849 696	818 442
Övriga fordringar		151 531	141 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 746	73 434
Summa kortfristiga fordringar		1 074 973	1 033 279
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		696 191	1 953 243
Summa kassa och bank		696 191	1 953 243
Summa omsättningstillgångar		1 771 164	2 986 522
SUMMA TILLGÅNGAR		229 576 877	232 390 661

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		187 625 000	187 625 000
Fond för yttre underhåll		2 610 752	4 580 718
Summa bundet eget kapital		190 235 752	192 205 718
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		749 725	-1 445 738
Årets resultat		-2 590 912	225 497
Summa fritt eget kapital		-1 841 187	-1 220 241
Summa eget kapital		188 394 565	190 985 477
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut	8	24 755 000	15 891 000
Summa långfristiga skulder		24 755 000	15 891 000
Kortfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		14 101 000	23 365 000
Förskott från kunder		0	40
Leverantörsskulder		400 275	222 946
Skatteskulder		289 296	276 606
Övriga skulder		12 811	12 811
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 623 930	1 636 781
Summa kortfristiga skulder		16 427 312	25 514 184
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		229 576 877	232 390 661

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 590 912	225 497
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 598 425	1 597 425
Betald skatt		3 593	7 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-988 894	1 830 170
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-28 134	-37 484
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 462	2 841
Förändring av leverantörsskulder		177 329	-28 353
Förändring av kortfristiga skulder		-12 890	205 708
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-857 051	1 972 882
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-30 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-30 000
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-400 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-400 000	-800 000
Årets kassaflöde		-1 257 051	1 142 882
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 953 243	810 361
Likvida medel vid årets slut		696 192	1 953 243

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag. Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	0,8%	125 år
Laddstolpar	20%	5 år

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

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.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 552 315	4 326 739
Hyra garageplats	371 763	351 793
Gästlägenheten	24 000	24 200
Öresutjämning, påminnelseavg	103	612
	4 948 181	4 703 344

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
El	228 270	419 826
Värme	406 000	359 884
Vatten och avlopp	102 977	90 285
Sophantering	199 147	193 383
Snöhantering	10 084	22 487
Reparation och underhåll av fastighet	288 806	211 242
Hiss	56 750	51 757
Förvaltningsarvode GA	24 015	23 172
GA	103 149	63 784
Garage	9 927	67 485
Övriga fastighetskostnader	24 599	12 869
Fastighetsskatt	147 343	141 953
Försäkring	86 424	94 663
Fastighetskötsel och förvaltning	260 075	248 340
TV, bredband, porttelefon	217 979	218 086
Revisor	19 250	18 875
Stämma	12 810	11 685
Gästlägenheten	0	774
Övriga förvaltningskostnader	15 517	9 146
Gårdsfest	0	31 130

Bankkostnader	5 285	4 880
Föreningsavgifter	7 040	6 940
El garage	39 899	0
Eways el laddstolpar	44 998	0
Planerat underhåll*	2 489 266	0
	4 799 610	2 302 646

*Ianspråk av underhållfond motsvarande detta belopp. Avser målning, filter, uppdatering fläktsystem

Not 4 Styrelsearvode

	2023	2022
Styrelsearvode	73 970	73 970

I arvodet ingår lagstadgade sociala avgifter. 2023 11 470kr (fg år 11 470kr)

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	244 300 000	244 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	244 300 000	244 300 000
Ingående avskrivningar	-14 950 611	-13 370 799
Årets avskrivningar	-1 579 812	-1 579 812
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 530 423	-14 950 611
Utgående redovisat värde	227 769 577	229 349 389
Taxeringsvärden byggnader	123 499 000	123 499 000
Taxeringsvärden mark	30 000 000	30 000 000
	153 499 000	153 499 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	93 963	63 963
Inköp		30 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 963	93 963
Ingående avskrivningar	-39 213	-21 600
Årets avskrivningar	-18 613	-17 613
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 826	-39 213
Utgående redovisat värde	36 137	54 750

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 38 856 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Förfaller 2-5 år från balansdagen	24 755 000	15 891 000
	24 755 000	15 891 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	14 101 000	23 365 000
	14 101 000	23 365 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	3,980	2024-10-30	5 326 000	5 326 000
Stadshypotek	4,59	2027-10-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2,550	2026-06-01	4 475 000	4 475 000
Stadshypotek	4,25	2025-03-30	4 590 000	4 590 000
Stadshypotek	4,95	2024-03-01	8 375 000	8 775 000
Stadshypotek	0,890	2025-10-30	6 090 000	6 090 000
			38 856 000	39 256 000
Årets amortering			400 000	800 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ingen höjning av avgifterna 1/1 2024.

Kommande arbeten 2024 som förbereds och planeras eller utförs

- installation av kameror i källare och trapphus samt brytskydd på entrédörrar.
- byte till ledbelysning i allmänna utrymmen
- uppgradering av hissar
- rensning av kanaler
- byte till IMD

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	56 675 000	56 675 000
	56 675 000	56 675 000

Ort och datum enligt min elektroniska signatur.

Håkan Wallentin
Ordförande

Christer Wolrath

Gunnel Carlsson

Mats Lövgren

Eva Ljungberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva Någon form av ekonomisk verksamhet.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet av värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året till exempel värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

