

Styrelsen för BRF Bromsen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Södertälje.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har från årsmötet bestått av:

Helena Planhammar (ordförande)

Christoffer Mollberg (v ordförande)

Samuel Nilsson Hagland (ledamot)

Mostafa Payandeh Dari Nejad (ledamot)

Ann-Christine Zettervall (ledamot)

Lars Johnsson (kassör)

Helene Stenvall Kinova Redovisning & konsult har varit föreningens externa revisor.

Ingemar Nyström har varit internrevisor.

Under året har styrelsen haft 5 protokollförda fysiska sammanträden.

Styrelsen har vid behov via per capsulam fattat formella beslut.

Dessutom har styrelsen också regelbundet överlagt via mail.

Medlemsmöten och information

Ordinarie årsmöte hölls den 31 maj 2023. Enligt närvarolistan var 12 medlemmar representerade via årsstämman.

Information till medlemmarna sänds huvudsakligen via appen Boappa. Den används också för bokningar t ex av tvättstuga.

Försäljning av lägenheter

Ägarförhållandena har förändrats för 1 lägenheter och 1 ny medlem har godkänts.

Åtgärder och reparationer

Tillkommande reparation utgörs av reparation av en fuktskada.

Under året har för övrigt endast normalt underhåll av fastigheterna förekommit.

Bankmedel

Total behållning kassa och bank den 31 december 2023 var 1 442 652 kr.

Styrelsen har enligt stadgarna överfört 120 690 kr till den yttre reparationsfonden.

Månadsavgifter

Månadsavgifterna för lägenheterna i föreningen höjdes per 2023-02-01 med 11% räknat på respektive lägenhets grundavgift

Fastighetsförvaltning

Avtal om skötsel av föreningen finns enligt följande

Service och reparationer av hissar	Stockholm Hiss och Elteknik AB
Besiktning av hissar	DEKRA
Juridisk hjälp	Fastighetsägarna Stockholm
Service och kontroll av vatten och fjärrvärme- anläggningarna	Fastighetsägarna Stockholm
Löpande fastighetsskötsel	Aris Magklarar Städ & fastighetservice
Trappstädning	Aris Magklarar Städ & fastighetservice
Akut jour; service och larmtjänst	Jonssons Fastighetsjour i Södertälje AB

Föreningen har ingen egen anställd personal.

Styrelsen arvoderas enligt årsstämman beslut med totalt 60 000 kr. Till detta kommer arbetsgivaravgifter. Den valde internrevisorn har ersatts med 1 000 kr.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Marken ägs av föreningen.

Föreningen har ingen del i eller ingår i någon samfällighet.

Föreningens underhållsplan upprättades med hjälp av Fastighetsägarna Stockholm 2015.

För Brf Bromsen 2 gäller per följande grunddata:

Årsavgifter 2022: 1 545 828 kr

Årsavgifter 2023: 1 687 673 kr

Kvadratmeter bostadsyta enligt fastighetsdeklaration: 2556 m²

Framtidsanalys

Föreningen förutser allmänt en ökad kostnadsnivå för alla inköp. Storleken på ökningen går inte med säkerhet att förutse. Dock noteras prisbasbeloppet ökar med 9,1% 2023 till 2024.

Föreningens största enskilda kostnader är:

- lån:
- fjärrvärmens. En ökning av fjärrvärmesaxen med 1% innebär en ökad årlig kostnad på 5 000 kr. Kostnaden är mycket väder och klimatberoende.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 809	1 871	1 852	1 692
Resultat efter finansiella poster	-182	82	131	85
Soliditet (%)	41	41	40	40
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	618	605		
Årsavgifternas andel i procent av totalt rörelseintäkter	87	91		
Skuldsättning per kvadratmeter	1814	1884		
Sparande per kvadratmeter	228	478		
Energikostnad för el, fjärrvärme och vatten per kvadratmeter	231	238		
Räntekänslighet	2,93			

Förändring av eget kapital

	Betalade insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 680 000	660 306	- 533 561	82 041
Disp av föreg. årsresultat			82 041	- 82 041
Reparationsfond 2023		120 690	- 120 790	
Årets resultat				- 181 992
Belopp vid årets utgång	3 680 000	780 996	- 572 310	-181 992

Till yttre reparationsfond avsätts enligt stadgarna §46 0,3% av taxeringsvärdet 40 230 000 kr.

Årets resultat och vinstdisposition

Styrelsen föreslår att

årets resultat -181 992 kr belastar balanserat resultat

Detta innebär att ingående balanserat resultat	-	451 518 kr
Justeras med avsättning fond	-	120 690 kr
Och årets resultat	-	181 992 kr
Vilket ger enligt förslaget en utgående balans på	-	754 200 kr

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Förlusten påverkar inte direkt föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. På sikt behöver en avgiftshöjning övervägas

Resultaträkning	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Medlemsavgifter, hyresintäkter		1 804 369	1 866 653
Övriga rörelseintäkter		4 927	4 225
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 809 296	1 870 878
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader inkl. fastighetsavgift		-1 464 464	-1 331 589
Personalkostnader	2	- 74 651	- 78 841
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		- 300 320	- 300 320
Summa rörelsekostnader		-1 844 926	-1 710 950
Rörelseresultat		- 30 139	160 126
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 883	199
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 736	-78 284
Summa finansiella poster		-151 853	-78 085
Resultat efter finansiella poster		-181 992	82 041
Avsättning yttre reparationsfond			
Resultat före skatt		-181 992	82 041
Årets resultat		-181 992	82 041

Balansräkning

Not
1

2023-01-01-
2023-12-31

2022-01-01-
2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Fastigheter	3	7 068 961	7 362 462
Inventarier, verktyg och installationer	4	40 914	47 733
Summa materiella anläggningstillgångar		7 109 875	7 410 195

Finansiella anläggningstillgångar		0	0
-----------------------------------	--	---	---

Summa anläggningstillgångar		7 109 875	7 410 195
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		28 294	81 977
Skattefordringar		98 000	100 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 361	88 421

Summa kortfristiga fordringar		218 655	270 398
--------------------------------------	--	----------------	----------------

Kassa och bank

Kassa och bank		1 442 652	1 220 238
Summa kassa och bank		1 442 652	1 220 238
Summa omsättningstillgångar		1 442 652	1 220 238

SUMMA TILLGÅNGAR		8 771 182	8 900 831
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning	Not 1	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Fritt eget kapital</i>			
Erlagda grundavgifter		-3 680 000	-3 680 000
Fond yttre underhåll		-780 996	-660 306
Balanserat resultat		572 208	533 560
Årets resultat		181 992	-82 041
Summa eget kapital		-3 706 796	-3 888 787
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	-4 636 603	-4 815 483
Summa långfristiga skulder		-4 636 603	-4 815 483
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-154 898	0
Förutbetalda intäkter		0	-29 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-268 225	-161 748
Obs-konto		-4 660	-5 811
Summa kortfristiga skulder		-427 783	-196 560
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-8 771 172	-8 900 831

Kassaflödesanalys

Belopp i kronor

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-181 992	82 041
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	300 320	300 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	118 328	382 361
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ändring av kortfristiga fordringar	-51 743	-17 613
Ändring av kortfristiga skulder	230 072	- 74 820
Förändring långa skulder	- 178 880	- 182 024
Kassaflöde från den löpande verksamheten	221 263	107 904
Förändring observationskonto	1 151	120 000
Årets kassaflöde	222 414	227 904
Likvida medel vid årets början	1 220 237	943 708
Likvida medel vid årets slut	1 442 651	1 220 237
Förändring likvida medel	222 414	227 904
Specifikation av likvida medel vid årets slut		
Kassa och bank	1 442 651	1 220 237

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2032:2 Ändringar i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016;10) *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar* och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Redovisning sker enligt kontantmetoden. Systemstöd för bokföring och fakturering sker via Fortnox AB.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Inventarier 5-års	5 år
Inventarier 10-års	10 år
Inventarier 15-års	15 år
Inventarier 20-års	20 år
Byggnader	50 år
Rörstammar, elledningar och fasad	40 år
Hissar	25 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat divideras med antal kvadratmeter. Justerat resultat är årets resultat ökat med avskrivningar och kostnader för planerat underhåll.

Energikostnad

Summa kostnad för el, fjärrvärme och vatten per kvadratmeter;

Räntekänslighet

Föreningens skulder dividerat med intäkter från årsavgifter

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bostadsrättsföreningen har under 2023 inte haft någon person anställd.

Not 3 Fastigheter

Ackumulerade anskaffningsvärden	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	13 782 802	13 782 802
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 782 802	13 782 802
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-6 420 340	-6 126 839
Årets avskrivningar	-293 501	-293 501
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 713 841	-6 420 340
Utgående planenligt restvärde	7 068 961	7 362 462
Taxeringsvärde	40 230 000	25 873 000
varav markvärde	14 306 000	8 096 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

Ackumulerade anskaffningsvärden	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	1 952 862	1 952 862
Anskaffning	0	0
Utrangering	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 952 862	1 952 862
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 905 129	-1 898 310
Årets avskrivningar	-6 819	- 6 819
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 911 948	-1 905 129
Utgående planenligt restvärde	40 914	47 733

Not 5 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Fordringsägare till redovisade skulder är Handelsbanken/Stadshypotek.

Procenttalet som anges inom parentes efter villkorsändringsdatumet är till vilken ränta lånet bundits till.

	231231	221231
Lån 344326 Villkorsändring 2025-06-30 (4,84%)	173 100	188 832
Lån 344602 Villkorsändring 2026-07-30 (4,49%)	636 436	670 228
Lån 350807 Villkorsändring 2025-07-30 (4,70%)	474 073	490 506
Lån 339045 Villkorsändring 2024-12-30 (4,43%)	481 074	498 917
Lån 302706 Villkorsändring 90 dagar (6,51%)	750 492	783 004
Lån 348203 Villkorsändring 2025-06-30 (4,65%)	496 428	508 996
Lån 343940 Villkorsändring 2025-06-01 (1,65%)	1 625 000	1 675 000
	4 636 603	4 815 483

Av den totala skulden förfaller 182 024 kr till betalning inom ett år.

Av den totala skulden förfaller 3 726 483 kr till betalning senare än 5 år från balansdagen.

Not 7 STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Samtliga ställda säkerheter avser fastighetsinteckningar.

Ställda säkerheter	5 560 000	5 560 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Pantbrev

Enligt engagemangsuppgift från Handelsbanken/Stadshypotek uppgår pantsäkerheten hos banken till 5 560 000 inom samma belopp. Några nya pantbrev har inte tagits ut under året eller senaste åren.

Södertälje den maj 2024

Helena Planhammar

Christoffer Mollberg

Mostafa Payandeh Dari Nejad

Ann-Christine Zettervall

Samuel Nilsson Hagland

Lars Johnsson

Vår revisionsrapport har lämnats 2024-

Helene Stenvall

Ingemar Nyström

Södertälje den 31 maj 2024



Helena Planhammar


Christoffer Mollberg


Mostafa Payandeh Dari Nejad


Ann-Christine Zettervall


Samuel Nilsson Haglund


Lars Johnsson

Vår revisionsrapport har lämnats ^{4/6} 2024-


Helene Stenvall

Ingemar Nyström

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Bromsen 2

Org.nr 716417-4562

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bromsen 2 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Bromsen 2s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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. Den upplyser, när så är lämpligt, 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

Våra 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 våra uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Bromsen 2 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

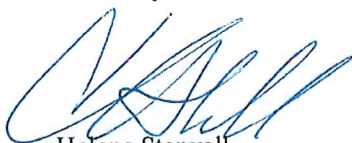
Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Södertälje 2024-06-04



Helene Stenvall
Revisor

Ingemar Nyström
Revisor