



Årsredovisning

för

Brf Ferrum

769640-2895

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Ferrum får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Föreningen har sitt säte i Borås.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning har skötts av FR Fastighetsservice AB. I detta ingår även en kontroll av hela fastigheten en gång i veckan (veckorondering). Detta för att upptäcka skador och eventuella andra viktiga avvikelser.

Styrelse och revisorer

Namn	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arild Fuglerud	Ordförande	2025
Mattias Nyman	Vice ordförande	2025
Ingrid Mänd	Sekreterare	2025
Siban Hasan	Ledamot	2025
Lisa Dao	Ledamot	2025
Elvira Lindberg	Suppleant	2025
Mikael Backlund	Suppleant	2025
Frejs Revisorer AB	Revisor	2025
Mikael Glimstedt	Huvudansvarig revisor	2025
Mattias Nyman	Valberedning	2025
Arild Fuglerud	Valberedning	2025

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 5 st protokollförda möten inkl ett konstituerande möte.

Föreningens stadgar

Föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-08-27.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Arild Fuglerud och Mattias Nyman som sitter med i styrelsen.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Dina Försäkringar Göta. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheter och byggnader

Föreningen äger fastigheten Borås Järnhättan 5. I fastigheten finns 67 lägenheter.

Lägenheter	Antal	Yta, kvm
1 rum och kök	5	170
2 rum och kök	28	1 522
3 rum och kök	19	1 350
4 rum och kök	14	1 230
	66	4 272

Typ	Antal
Gästlägenhet	1
P-platser	7
Garage	31, varav 4 el-platser
MC plats	1

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes inte vid ingången till 2024. Beroende på ständigt avtagande likviditet under året beslutade styrelsen att höja avgifterna med 15% från och med 2025-01-01.

Underhållsplan

Föreningen har ingen underhållsplan ännu. Avsättning till underhållsfond görs med 90 kr/kvm enligt ekonomisk plan.

Händelser under året

Gästlägenheten gjordes i ordning med inventarier och uthyrning startades. Det infördes ett digitalt bokningssystem för medlemmarna. Antal nätter den hyrdes ut under året var: 42 nätter.

Uthyrning av parkeringar utomhus har kommit igång från och med 2024-11-01. Föreningen har själva hand om uthyrningen och lägger avgiften, som är 400 kr/månad, på hyresavierna. Avtal med Aimo Park har upprättats för kontakt vid felparkeringar.

Trafikspiegel har satts upp i garageuppfarten.

Alla lägenhetsdörrar har bytts ut på grund av fel i tillverkningen. Detta var ett garantiärende

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid bokslutsdagen var 92 st.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 708 kr/kvm/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätt skett.

Andrahandsuthyrning av bostadsrätt: Styrelsen har under året upptäckt att uthyrning av 3 bostadsrätter skett utan styrelsens tillstånd och debiterats för avgifter i efterhand. Totalt är det fyra bostadsrätter som hyrs ut i andrahand vid årets slut.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023
Nettoomsättning	3 663	1 132
Resultat efter finansiella poster	-2 046	-286
Soliditet (%)	69,1	69,4
Årsavgift kr/kvm	708	831
Driftskostnader ex underhåll kr/kvm	298	262
Ränta kr/kvm	630	621
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 549	13 513
Sparande per kvm (kr/kvm)	-123	50
Räntekänslighet (%)	19,1	16,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	203	219
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,5	90,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Föregående års intäkter avser drygt tre månader. Hänsyn har tagits till detta vid beräkning av nyckeltalen.

Upplysning vid förlust

I resultatet ingår avskrivning med 1 522 tkr. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -524 tkr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 15% från och med den 1 januari 2025. Antagen budget är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	99 119 680	35 790 320	0	700 000	-286 047	135 323 953
Disposition av föregående års resultat:			387 450	-673 497	286 047	0
Årets resultat					-2 046 189	-2 046 189
Belopp vid årets utgång	99 119 680	35 790 320	387 450	26 503	-2 046 189	133 277 764

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	26 503
årets förlust	-2 046 189
	-2 019 686

behandlas så att	
avsättning fond för yttre underhåll	387 450
i ny räkning överföres	-2 407 136
	-2 019 686

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	3 663 168	1 131 867
Övriga rörelseintäkter		49 406	1 340
Summa rörelseintäkter m.m.		3 712 574	1 133 207
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 272 850	-336 147
Övriga externa kostnader	4	-303 783	-127 812
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 522 048	-507 349
Summa rörelsekostnader		-3 098 681	-971 308
Rörelseresultat		613 893	161 899
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 470	295 814
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 693 552	-743 760
Summa finansiella poster		-2 660 082	-447 946
Resultat efter finansiella poster		-2 046 189	-286 047
Årets resultat		-2 046 189	-286 047

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

191 076 353

192 598 401

Summa materiella anläggningstillgångar

191 076 353

192 598 401

Summa anläggningstillgångar

191 076 353

192 598 401

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

821 440

616 045

Övriga fordringar

9 761

11 007

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

81 678

122 811

Summa kortfristiga fordringar

912 879

749 863

Kassa och bank

Kassa och bank

768 211

1 583 538

Summa kassa och bank

768 211

1 583 538

Summa omsättningstillgångar

1 681 090

2 333 401

SUMMA TILLGÅNGAR

192 757 443

194 931 802

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

134 910 000

134 910 000

Fond för yttre underhåll

387 450

0

Summa bundet eget kapital

135 297 450

134 910 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

26 503

700 000

Årets resultat

-2 046 189

-286 047

Summa fritt eget kapital

-2 019 686

413 953

Summa eget kapital

133 277 764

135 323 953

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

57 590 250

57 881 250

Summa långfristiga skulder

57 590 250

57 881 250

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

291 000

291 000

Förskott från kunder

0

53

Leverantörsskulder

201 953

124 810

Skatteskulder

287 116

296 821

Övriga skulder

19 689

22 027

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 089 671

991 888

Summa kortfristiga skulder

1 889 429

1 726 599

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

192 757 443

194 931 802

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster	613 893	161 899
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 522 048	507 349
Erhållen ränta	33 470	295 814
Erlagd ränta	-2 693 552	-743 760

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-524 141 221 302

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av rörelsefordringar	-163 016	249 512
Förändring av rörelseskulder	162 830	-4 913 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-524 327	-4 442 962

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-193 105 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-193 105 750

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser	0	134 910 000
Upptagna lån	0	58 245 000
Amortering av lån	-291 000	-72 750
Erhållna tillskott	0	700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-291 000	193 782 250

Årets kassaflöde

-815 327 -3 766 462

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 583 538	5 350 000
Likvida medel vid årets slut	768 211	1 583 538

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Klassificeringen i resultaträkningen har ändrats från föregående år. Vissa poster kan därför skilja sig åt från föregående års årsredovisning.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
-----------	--------

Mark är inte föremål för avskrivningar

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.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 024 957	861 783
Avläsning el, kall- och varmvatten	339 668	164 425
Hyror garage	292 943	105 658
Hyror parkeringsplatser	5 600	0
	3 663 168	1 131 866

I föreningens årsavgifter ingår värme.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Snö- och halkbekämpning	-55 149	-15 401
Övriga utgifter för köpta tjänster	-93 707	-10 705
Uppvärmning	-285 932	-121 993
Fastighetsel	-367 336	-99 028
Vatten	-212 606	-16 818
Sophämtning	-165 531	-47 065
Reparationer	-44 764	-11 866
Försäkringspremier	-47 826	-13 207
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	-65
	-1 272 851	-336 148

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvode	-221 256	-73 752
IT-kostnader	-6 072	-3 066
Arvode revisor	-43 213	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-15 830	-11 781
Förluster på avgiftsfordringar	0	-16 496
Bankkostnader	-4 845	-2 093
Övriga externa kostnader	-12 567	-624
	-303 783	-127 812

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	193 105 750	0
Inköp	0	193 105 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 105 750	193 105 750
Ingående avskrivningar	-507 349	0
Årets avskrivningar	-1 522 048	-507 349
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 029 397	-507 349
Utgående redovisat värde	191 076 353	192 598 401
Varav		
Byggnader	180 616 353	182 138 401
Mark	10 460 000	10 460 000
Taxeringsvärden byggnad	96 000 000	0
Taxeringsvärden mark	19 200 000	977 000
	115 200 000	977 000

Not 6 Fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Lån Stadshypotek	57 881 250	58 172 250
Nästa års amortering på lån till kreditinstitut	-291 000	-291 000
	57 590 250	57 881 250

	Ränta	Bundet	Ingående	Årets	Utgående
Låneinstitut	%	till	skuld	amortering	skuld
Stadshypotek	4,73	2026-09-30	19 342 250	291 000	19 051 250
Stadshypotek	4,62	2027-09-30	19 415 000	0	19 415 000
Stadshypotek	4,56	2028-09-30	19 415 000	0	19 415 000
			58 172 250	291 000	57 881 250

Lån som förfaller senare än fem år efter balansdagen uppgår till 56 426 250 kr.

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	58 245 000	58 245 000
	58 245 000	58 245 000

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Arild Fuglerud
Ordförande

Mattias Nyman

Ingrid Mänd

Siban Hasan

Lisa Dao

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Mikael Glimstedt
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

