

Styrelsen för BRF Bromsen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 under hela 2024 bestått av:

Helena Planhammar (ordförande)

Christoffer Mollberg (v ordförande)

Samuel Nilsson Hagland

Mostafa Payandeh Dari Nejad

Ann-Christine Zettervall

Lars Johnsson (kassör)

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

Ingemar Nyström har varit internrevisor.

Under året har styrelsen haft 4 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 25 juni 2024. Enligt närvarolistan var 10 medlemmar representerade via årsstämman.

Information till och meddelanden från medlemmarna sker huvudsakligen via applikationen

Boappa. Den används också för bokningar av t ex tvättstuga.

Försäljning av lägenheter

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

Åtgärder och reparationer

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

Bankmedel

Total behållning kassa och bank den 31 december 2024 var 1 267 632 kr (1 442 652 kr).

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

Månadsavgifter

Månadsavgifterna för lägenheterna i föreningen har inte förändrats under året

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-systemen	Fastighetsägarna Service Stockholm
Löpande fastighetsskötsel	Aris Magklaras Städ & fastighetsservice
Trappstädning	Aris Magklaras Städ & fastighetsservice
Systematiskt Brandskydd	Securitas service AB
Akut jour; service och larmtjänst	Jonssons Fastighetsjour i Södertälje AB

Föreningen har inte under 2024 haft någon anställd personal.

Styrelsen arvoderas enligt årsstämman beslut med totalt 60 000 kr. Den valde interna revisorn har ersatts med 1 000 kr. Till detta kommer arbetsgivaravgifter på 13 651 kr.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening dvs ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Marken ägs av föreningen dvs innehas inte med tomträtt.

Föreningen har ingen del i eller ingår i någon samfällighet.

Föreningens underhållsplan upprättades med hjälp av Fastighetsägarna Stockholm 2015.

Nyckeltal.

Kommentar: För varje lägenhet finns sedan föreningens bildande ett andelstal per lägenhet fastställt. Detta andelstal utgår dels från lägenhetens storlek dels från andra faktorer t ex placering i fastigheten. Uppgifter om kostnader per m2 blir därför inte helt rättvisande.

För Brf Bromsen 2 gäller per följande grunddata:

Årsavgifter 2022: 1 545 828 kr

Årsavgifter 2023: 1 580 669 kr

Årsavgifter 2024: 1 760 104 kr

Kvadratmeter bostadsyta enligt fastighetsdeklaration: 2556 m2

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021 proforma
Nettoomsättning tkr	1 943	1 804	1 871	1 852
Soliditet (%)	43	42	41	40
Resultat efter finansiella poster tir	-105	- 182	82	140
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	688	618	605	605
Skuldsättning per kvadratmeter	1 741	1 814	1 884	1 955
Sparande per kvadratmeter	76	46	150	169
Energikostnad per kvadratmeter;	251	231	238	176
Räntekänslighet Föreningens skulder dividerat med intäkter från årsavgifter	2,61 En räntehöjning på 1 % innebära en årlig kostnadsökning på ca 46 000 kr	2,68 En räntehöjning på 1 % innebära en årlig kostnadsökning på ca 47 000 kr	En räntehöjning på 1 % innebära en årlig kostnadsökning på ca 48 000 kr	En räntehöjning på 1 % innebära en årlig kostnadsökning på ca 49 000 kr

Framtidsanalys

Föreningens huvudsakliga intäkt kommer från månadsavgifter från lägenhetsinnehavarna. Styrelsen avser att höja avgifterna i den omfattning som behövs efter att Årsredovisningen fastställts av årsstämman.

Styrelsen avser också att se över föreningens kostnadsbild. Att räntorna har sänkts och sannolikt kommer att sänkas ytterligare bidrar till att föreningen kan få ett balanserat resultat.

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:

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

Månadsavgiften har inte ändrats under 2024. Till yttre reparationsfond avsätts enligt stadgarna §46 0,3% av taxeringsvärdet 40 230 000 kr.

Förändring av eget kapital

	Betalade insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 680 000	780 997	- 572 208	- 181 992
Disp av föreg. års resultat			- 181 992	181 992
Reparationsfond 2024		120 690	- 120 790	
Årets resultat				- 104 990
Belopp vid årets utgång	3 680 000	901 687	- 874 891	- 104 990
	-			

Årets resultat och vinstdisposition

Styrelsen föreslår att

årets resultat – 104 990 kr belastar balanserat resultat

Detta innebär att ingående balanserat resultat	- 874 891 kr
Justeras med årets resultat	- 104 990 kr
Vilket ger enligt förslaget en utgående balans på	- 979 881 kr

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Medlemsavgifter, hyresintäkter		1 942 954	1 804 369
Övriga rörelseintäkter		0	4 927
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 942 954	1 809 296
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader inkl. fastighetsavgift		- 1 510 507	-1 464 464
Personalkostnader	2	- 75 073	- 74 651
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		- 300 320	- 300 320
Summa rörelsekostnader		-1 885 900	-1 844 926
Rörelseresultat		57 054	-30 139
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 804	1 883
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 848	-153 736
Summa finansiella poster		-162 044	--151 853
Resultat efter finansiella poster		-104 990	-181 992
Avsättning yttre reparationsfond			
		-104 990	-181 992
Resultat före skatt			
		-104 990	-181 992
Årets resultat		-104 990	-181 992

Balansräkning	Not 1	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Fastigheter	3	5 723 933	6 017 434
Mark		1 051 527	1 051 527
Inventarier, verktyg och installationer	4	34 095	40 914
Summa materiella anläggningstillgångar		6 809 555	7 109 875
Finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		6 809 555	7 109 875
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		62 775	28 294
Skattefordringar		95 031	98 000
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 532	92 361
Summa kortfristiga fordringar		241 338	218 655
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 267 632	1 442 652
Summa kassa och bank		1 267 632	1 442 652
Summa omsättningstillgångar		1 267 632	1 442 652
SUMMA TILLGÅNGAR		8 318 525	8 771 182

Balansräkning	Not 1	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Fritt eget kapital</i>			
Erlagda grundavgifter		-3 680 000	-3 680 000
Fond yttre underhåll		-901 686	-780 996
Balanserat resultat		874 891	572 208
Årets resultat		104 990	181 992
Summa eget kapital		-3 601 806	-3 706 796
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	-4 270 267	-4 636 603
Summa långfristiga skulder		-4 270 267	-4 636 603
Kortfristiga skulder			
Kort del av skuld		-181 168	0
Leverantörsskulder		-23 248	-154 898
Förutbetalda intäkter		-11 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		- 230 207	-268 225
Obs-konto		- 829	4 660
Summa kortfristiga skulder		-446 452	-427 783
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-8 318 525	-8 771 182

Kassaflödesanalys

Belopp i kronor

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-104 990	-181 992
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	300 320	300 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	195 330	118 328
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ändring av kortfristiga fordringar	- 22 683	51 743
Ändring av kortfristiga skulder	18 669	231 223
Förändring långa skulder	- 366 336	- 178 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 175 020	222 414
Årets kassaflöde	- 175 020	222 414
Likvida medel vid årets början	1 442 652	1 220 238
Likvida medel vid årets slut	1 267 632	1 442 652
Förändring likvida medel	- 175 020	222 414
Specifikation av likvida medel vid årets slut		
Kassa och bank	1 267 632	1 442 652

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:2 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

Beräknas genom att justerat resultat divideras med antal kvadratmeter.

Justerat resultat är årets resultat ökat med avskrivningar och kostnader för planerat underhåll

Energikostnad per kvadratmeter;

Kostnad för el, fjärrvärme och vatten divideras antal kvadratmeter

Räntekänslighet

Föreningens skulder dividerat med intäkter från årsavgifter

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bostadsrättsföreningen har under 2024 inte haft någon person anställd.

Not 3 Fastigheter

Ackumulerade anskaffningsvärden	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	12 731 275	13 782 802
Inköp	0	0
Mark	1 051 527	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 782 802	13 782 802
 Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-6 713 841	-6 420 340
Årets avskrivningar	-293 501	-293 501
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 007 342	-6 713 841
Utgående planenligt restvärde	6 775 460	7 068 961
 Taxeringsvärde	40 230 000	25 873 000
varav markvärde	14 306 000	8 096 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

Ackumulerade anskaffningsvärden	2024	2023
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	-1 911 948	-1 905 129
Årets avskrivningar	-6 819	- 6 819
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 918 757	-1 911 948
 Utgående planenligt restvärde	34 095	40 914

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.

	241231	231231
Lån 344326 Villkorsändring 2025-06-30 (4,84%)	157 368	173 100
Lån 344602 Villkorsändring 2026-07-30 (4,49%)	602 644	636 436
Lån 350807 Villkorsändring 2025-07-30 (4,70%)	449 229	477 930
Lån 339045 Villkorsändring 2025-12-30 (3,238%)	465 354	481 074
Lån 302706 Villkorsändring 2025-02-13 (3,80%)	717 890	750 492
Lån 348203 Villkorsändring 2025-06-30 (4,65%)	483 860	496 428
Lån 343940 Villkorsändring 2025-06-01 (1,65%)	1 575 000	1 625 000
	4 451 435	4 636 603

Av den totala skulden förfaller **3 525 595** 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 juni 2025

Christoffer Mollberg

Samuel Nilsson Hagland

Mostafa Payandeh Dari Nejad

Ann-Christine Zettervall

Lars Johnsson

Vår revisionsrapport har lämnats 2025-

Helene Stenvall

Ingemar Nyström