

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Bromsen

779000-0561

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bromsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela tusentals kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information 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 bostadsrättsinnehavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (så kallad äkta bostadsrättsförening). Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-11-29.

Föreningen har sitt säte i Fagersta.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter samt lägst 1 och högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan senaste föreningsstämman 2024-04-24 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Alf Sandberg, ordförande
Inger Larsson
Martin Sialle
Kirsi Sääf
David Åsblom

Styrelsesuppleanter

Jörgen Hansson
Britt-Marie Morelius

Ordinarie revisorer

Jennie Fernros, Auktoriserad revisor,
Freveko AB

Valberedning

Stefan Pietsch
Daniel Lindström

Fastigheter

Föreningen innehar fastigheten Fagersta Bromsen 2 som förvärvades 1956-01-04. Fastigheten Består av 1 bostadshus med 46 lägenheter samt 1 lokal.

Byggnadsåret är 1956. Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde är 14 810 tkr, varav byggnad 11 545 tkr.

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

Underhåll

Under räkenskapsåret har relining av stammar gjorts för 2 585 tkr.

Utöver det har inga större renoveringar eller investeringar gjorts.

Föreningen har under året inte gjort någon avsättning till inre fond för underhåll.

Föreningen har under året inte gjort någon avsättning till yttre fond för underhåll.

Bostäder och lokaler

<u>Antal</u>	<u>Typ</u>	<u>Total yta, kvm</u>
13 st	1 rum och kök	469,2
14 st	2 rum och kök	740,4
12 st	3 rum och kök	939
6 st	4 rum och kök	592,5
1 st	5 rum och kök	189,3
1 st	lokal	80

Utav ovannämnda är 1 st 1 rum och kök och 1 st 3 rum och kök sammanslagna, d.v.s föreningen har 45 bostadsrätter efter sammanslagningen jämfört med summa 46 ovan.

Sammanlagd bostadsyta inklusive lokaler: 3 010,4 kvm.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna som bostadsrätter.

Samtliga lokaler är upplåtna som hyresrätter.

Förvaltning

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Anders E. 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 60 tkr under året.

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 5 st protokollförda styrelsemöten samt årsstämma.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 43 medlemmar. Under året har en överlåtelse ägt rum och en medlem har därav beviljats utträde och en ny medlem har beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 43 medlemmar.

Lokalen som finns i föreningen hyrs ut till en näringsidkare.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter och hyror

Års- och hyresavgifterna har under året höjts med 3 %.

Årets resultat

Resultatet visar ett överskott om 354 tkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Årsavgifter och hyror	2 309	2 238	2 195	2 137
Resultat efter finansiella poster	354	396	460	489
Soliditet (%)	36	34	33	30
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	748	724	730	710
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 794	2 861	2 923	2 990
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 871	2 939	3 003	3 071
Sparande per kvm (kr/kvm)	205	214	236	248
Räntekänslighet (%)	4	4	4	4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	193	189	171	191
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	94	97	97

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 000	4 446 809	396 069	4 926 878
Disposition av föregående års resultat:		396 069	-396 069	0
Årets resultat			353 907	353 907
Belopp vid årets utgång	84 000	4 842 878	353 907	5 280 785

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 842 878
årets vinst	353 907
	5 196 785
disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 196 785
	5 196 785

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 309 130	2 238 327
Övriga intäkter		11 046	10 590
Summa rörelsens intäkter		2 320 176	2 248 917
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 260 510	-1 188 458
Övriga externa kostnader		-137 007	-145 380
Personalkostnader	4	-77 399	-59 547
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-263 782	-249 511
Summa rörelsens kostnader		-1 738 698	-1 642 896
Rörelseresultat		581 478	606 021
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 245	41 015
Räntekostnader och liknande resultatposter		-282 816	-250 967
Summa resultat från finansiella poster		-227 571	-209 952
Resultat efter finansiella poster		353 907	396 069
Årets resultat		353 907	396 069

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	12 863 107	10 535 464
Inventarier, verktyg och installationer	6	542	7 042
Summa materiella anläggningstillgångar		12 863 649	10 542 506

Summa anläggningstillgångar

12 863 649

10 542 506

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		457 097	388 138
Övriga fordringar		2 489	61
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 455	47 546
Summa kortfristiga fordringar		495 041	435 745

Kassa och bank

Kassa och bank		1 169 923	3 451 923
Summa kassa och bank		1 169 923	3 451 923

Summa omsättningstillgångar

1 664 964

3 887 668

SUMMA TILLGÅNGAR

14 528 613

14 430 174

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 000	84 000
Fond för yttre underhåll	7	0	0
Summa bundet eget kapital		84 000	84 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 842 878	4 446 809
Årets resultat		353 907	396 069
Summa fritt eget kapital		5 196 785	4 842 878
Summa eget kapital		5 280 785	4 926 878
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	8 212 500	8 412 500
Summa långfristiga skulder		8 212 500	8 412 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	200 000	200 000
Medlemmarnas inre reparationsfond		58 645	61 595
Leverantörsskulder		5 801	126 439
Aktuella skatteskulder		0	16 950
Övriga skulder		36 967	26 347
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		733 915	659 465
Summa kortfristiga skulder		1 035 328	1 090 796
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 528 613	14 430 174

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	353 907	396 069
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	263 782	249 511
Betald skatt	0	6 879

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

617 689 652 459

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-68 959	-388 138
Förändring av kortfristiga fordringar	9 662	-16 054
Förändring av leverantörsskulder	-120 638	1 001
Förändring av kortfristiga skulder	65 170	431 050

Kassaflöde från den löpande verksamheten

502 925 680 318

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 584 925	0
--	------------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 584 925 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-200 000	-187 500
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-200 000 -187 500

Årets kassaflöde

-2 282 000 492 818

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	3 451 923	2 959 105
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 169 923 3 451 923

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar där avsättning ska göras årligen med ett belopp som motsvarar minst 3,5% av anskaffningskostnaden för föreningens hus.

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	2-3,33 %
- 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, uträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt 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

Årsavgifter och hyror

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 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 192 026	2 122 278
Hysesintäkter lokaler	61 200	59 520
Hyror garage och parkeringsplatser	55 896	56 595
Öresavrundning	8	-66
	2 309 130	2 238 327

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Elektricitet	56 345	74 105
Uppvärmning	440 870	381 306
Vatten och avlopp	83 894	113 735
Sotning, ventilation, renhållning och städning	69 939	63 874
Reparation och underhåll	73 169	95 852
Fastighetsskötsel	313 416	250 432
Försäkring	90 296	80 435
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	45 781	45 781
TV-avgifter	86 800	82 938
	1 260 510	1 188 458

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	60 000	50 000
Övriga personalkostnader	4 910	0
	64 910	50 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	12 489	9 547
	12 489	9 547
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	77 399	59 547

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 380 762	12 380 762
Inköp	2 584 925	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 965 687	12 380 762
Ingående avskrivningar	-1 845 298	-1 602 287
Årets avskrivningar	-257 282	-243 011
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 102 580	-1 845 298
Utgående redovisat värde	12 863 107	10 535 464
Taxeringsvärden byggnader	11 545 000	11 545 000
Taxeringsvärden mark	3 265 000	3 265 000
	14 810 000	14 810 000
Bokfört värde byggnader	14 465 687	11 880 762
Bokfört värde mark	500 000	500 000
	14 965 687	12 380 762

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 500	32 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 500	32 500
Ingående avskrivningar	-25 458	-18 958
Årets avskrivningar	-6 500	-6 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 958	-25 458
Utgående redovisat värde	542	7 042

Not 7 Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna ska en avsättning på minst 3,5% av anskaffningskostnaden för föreningens hus göras varje år. Då anskaffningskostnaden är 0 görs ingen avsättning.

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 8 412 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 212 500	8 412 500
	8 212 500	8 412 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	200 000	200 000
	200 000	200 000

Not 9 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	7 412 500	7 612 500
	7 412 500	7 612 500

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 100 000	10 100 000
	10 100 000	10 100 000

Fagersta 2025-04-10

Alf Sandberg
Ordförande

Martin Sialle

Inger Larsson

Kirsi Sääf

David Åsblom

Min revisionsberättelse har lämnats

Jennie Fernros
Auktoriserad revisor