



FASTIGHETSSERVICE

Årsredovisning

för

Brf Ferrum

769640-2895

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Ferrum 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

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.

Styrelse och revisorer

Namn	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Edvinson	Ordförande	2024
Thomas Filipson	Ledamot	2024
Magnus Widing	Ledamot	2024
Pär Jorstadius	Ledamot	2024
Frejs Revisorer AB	Revisor	2024
Mikael Glimstedt	Huvudansvarig revisor	2024

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

Föreningens stadgar

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

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Dina Försäkring. 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	6	203
2 rum och kök	28	1 522
3 rum och kök	19	1 350
4 rum och kök	14	1 230
	67	4 305

Typ	Antal
P-platser	7
Garage	31
MC plats	1

Underhållsplan

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året förvärvat fastigheten Borås Järnhättan 5. Inflyttning har skett under september.

Föreningen har tecknat avtal med Apcoa som sköter om uthyrning, avisering och avläsningar av föreningens garageplatser.

Ekonomi

I resultatet ingår avskrivning med 507 tkr. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 221 tkr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid tillträdet av lägenheterna i slutet av 2023 tillkom 91 medlemmar. Under året har 2 medlemmar avgått och 1 tillkommit. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 90 personer.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 831 kr/kvm/år.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022
Nettoomsättning	1 026	0
Resultat efter finansiella poster	-286	0
Soliditet (%)	69,4	0,0
Kassalikviditet (%)	135,1	100,0
Årsavgift kr/kvm	831	0
Driftskostnader ex underhåll		
kr/kvm	262	0
Ränta kr/kvm	621	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 373	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	50	0
Räntekänslighet (%)	16,1	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	219	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,6	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0			0
Inbetalda insatser	99 119 680				99 119 680
Inbetalda upplåtelseavgifter		35 790 320			35 790 320
Erhållna tillskott			700 000		700 000
Årets resultat				-286 047	-286 047
Belopp vid årets utgång	99 119 680	35 790 320	700 000	-286 047	135 323 953

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	700 000
årets förlust	-286 047
	413 953
disponeras så att	
avsättning fond för yttre underhåll	387 450
i ny räkning överföres	26 503
	413 953

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 m.m.			
Nettoomsättning	2	1 026 236	0
Övriga rörelseintäkter		106 971	0
Summa rörelseintäkter m.m.		1 133 207	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-379 899	0
Övriga externa kostnader	4	-84 060	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-507 349	0
Summa rörelsekostnader		-971 308	0
Rörelseresultat		161 899	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		295 814	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-743 760	0
Summa finansiella poster		-447 946	0
Resultat efter finansiella poster		-286 047	0
Årets resultat		-286 047	0

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

192 598 401

0

Summa materiella anläggningstillgångar

192 598 401

0

Summa anläggningstillgångar

192 598 401

0

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

616 045

0

Övriga fordringar

11 007

999 375

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

122 811

0

Summa kortfristiga fordringar

749 863

999 375

Kassa och bank

Kassa och bank

1 583 538

5 350 000

Summa kassa och bank

1 583 538

5 350 000

Summa omsättningstillgångar

2 333 401

6 349 375

SUMMA TILLGÅNGAR

194 931 802

6 349 375

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

134 910 000

0

Summa bundet eget kapital

134 910 000

0

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

700 000

0

Årets resultat

-286 047

0

Summa fritt eget kapital

413 953

0

Summa eget kapital

135 323 953

0

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

57 881 250

0

Summa långfristiga skulder

57 881 250

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

291 000

0

Förskott från kunder

53

0

Pågående arbete för annans räkning

0

5 350 000

Leverantörsskulder

124 810

999 375

Skatteskulder

296 821

0

Övriga skulder

22 027

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

991 888

0

Summa kortfristiga skulder

1 726 599

6 349 375

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

194 931 802

6 349 375

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster	161 899	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	507 349	0
Erhållen ränta	295 814	0
Erlagd ränta	-743 760	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

221 302 0

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av rörelsefordringar	249 512	-999 375
Förändring av rörelseskulder	-4 913 776	6 349 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 442 962	5 350 000

Investeringsverksamheten

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

Finansieringsverksamheten

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

Årets kassaflöde

-3 766 462 5 350 000

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	5 350 000	0
Likvida medel vid årets slut	1 583 538	5 350 000

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.

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.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

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	861 783	0
Avläsning el, kall- och varmvatten	164 425	0
	1 026 208	0

I föreningens årsavgifter ingår värme.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	-121 993	0
Försäkringspremier	-13 207	0
Förvaltningsarvode drift	-43 752	0
Fastighetsel	-99 028	0
Vatten	-16 818	0
Sophämtning	-47 065	0
Reparationer	-16 321	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-65	0
Serviceavtal	-6 250	0
Snö- och halkbekämpning	-15 401	0
	-379 900	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvode administration	-30 000	0
IT-kostnader	-3 066	0
Arvode revisor	-20 000	0
Övriga förvaltningskostnader	-11 781	0
Förluster på avgiftsfordringar	-16 496	0
Bankkostnader	-2 093	0
Övriga externa kostnader	-624	0
	-84 060	0

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	193 105 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 105 750	0
Årets avskrivningar	-507 349	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-507 349	0
Utgående redovisat värde	192 598 401	0
Varav		
Byggnader	182 138 401	0
Mark	10 460 000	0
Taxeringsvärden mark	977 000	964 000
	977 000	964 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek 297233	4,73	2026-09-30	19 342 250	0
Stadshypotek 297234	4,62	2027-09-30	19 415 000	0
Stadshypotek 297235	4,56	2028-09-30	19 415 000	0
			58 172 250	0
Kortfristig del av långfristig skuld			291 000	0

Lån som förfaller senare än fem år uppgår till 56 717 250 kr.

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	57 845 000	0
	57 845 000	0

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Bo Edvinson
Ordförande

Thomas Filipson

Pär Jorstadius

Magnus Widing

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

Frejs Revisorer AB

Mikael Glimstedt
Auktoriserad revisor

Signaturcertifikat

Brf Ferrum Årsredovisning

Slutsignerat 2024-05-29 09:12:43

Signerande parter

Bo Lennart Gustav Edvinson

195503225558

Ordförande

E-post bosse@stadsporten.se

Telefon

Unit Chrome 125.0.0.0 on Windows 10 64-bit

IP-nummer 178.174.142.218 (Sundsvall, Sweden)



Signerades 2024-05-28 08:23:38

Ulf Thomas Filipsson

194909085633

Ledamot

E-post Filipsson.thomas@gmail.com

Telefon

Unit Safari 17.4.1 on Apple iPhone (iOS 17.4.1)

IP-nummer 94.234.112.218 (Stockholm, Sweden)



Signerades 2024-05-28 19:15:26

CARL MAGNUS WIDING

196210015530

Ledamot

E-post Magnus@projektpunkten.nu

Telefon

Unit Chrome 125.0.0.0 on Windows 10 64-bit

IP-nummer 178.174.142.218 (Sundsvall, Sweden)



Signerades 2024-05-29 07:06:40

PÄR JORSTADIUS

197404155579

Ledamot

E-post Par.jorstadius@ro-gruppen.se

Telefon

Unit Microsoft Edge 125.0.0.0 on Windows 10 64-bit

IP-nummer 185.224.59.75 (Vallentuna, Sweden)



Signerades 2024-05-29 07:08:39

MIKAEL GLIMSTEDT

196409115158

Revisor



E-post mgt@frejs.se

Telefon

Unit Chrome 125.0.0.0 on Windows 10 64-bit

IP-nummer 90.235.85.169 (Gothenburg, Sweden)

Signerades 2024-05-29 09:12:43