

BRF Brohill


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2023/2024

Årsredovisning för

Brf Brohill

769634-1440

Räkenskapsåret

2023-07-01 - 2024-06-30

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Noter till resultaträkning	11
Övriga noter	13-14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Brohill (769634-1440) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-10. Föreningen saknar underhållsplan. Föreningen har sitt säte i Nykvarns kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheterna Ströpsta 3:507, 3:506, 3:510, 3:510, 3:508, 3:127 i Nykvarns kommun, omfattande adresserna Rudkällavägen 3 AA / Rudkällavägen 3 AB / Rudkällavägen 3 AC / Rudkällavägen 3 BA / Rudkällavägen 3 BB / Rudkällavägen 3 BC / Rudkällavägen 3 CA / Rudkällavägen 3 CB / Rudkällavägen 3 CC / Rudkällavägen 3 DA / Rudkällavägen 3 DB / Rudkällavägen 3 DC / Rudkällavägen 5 BA / Rudkällavägen 5 BB / Rudkällavägen 5 BC / Rudkällavägen 5 CA / Rudkällavägen 5 CB / Rudkällavägen 5 CC. Dessa byggdes år 2019-2022.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
18	Lägenheter, bostadsrätt	1 417
18	Antal P-platser	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-02-24. På stämman deltog 7 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Richard Haus	Ordförande
Jessica Wennstam	Ledamot
Antonio Barrios	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Anna Stenberg.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 29 st. Under året har 2 tillkommit samt 1 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 30 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har fokuserat på att slutföra det sista i entreprenaden kopplat till fastnäts-el till samtliga attefallshus med tillhörande markarbete. Finansiering av entreprenaden genomfördes med hjälp av utökade föreningsslån i enlighet med den ekonomiska planen. Arbetet slutfördes under sista kvartalet 2024.

Efter räkenskapsårets slut infördes en avgiftshöjning på 35% samt att parkeringsavgiften höjdes till 750kr / parkering (2024-10-01). Anledningen till den kraftiga höjningen var att hantera det nya ränteläget på föreningens lån till Danske bank, som gick övergick från bundet till obundet.

Upplysning vid förlust

Analys av Årets Resultat för BRF Brohill

Under det senaste räkenskapsåret redovisade BRF Brohill ett negativt resultat på -299 270 kr. Det är viktigt att notera att avskrivningar av materiella anläggningstillgångar, vilka uppgick till -620 628 kr, är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens likvida medel direkt, utan representerar värdeminskningen på våra tillgångar över tid. Resultat exklusive avskrivningarna uppgår till plus 321 358 kr, vilket indikerar att föreningens kassaflöde är bättre än tidigare och att den löpande verksamheten genererat ett positivt kassaflöde.

Åtgärder för att Stärka Föreningens Ekonomi

För att ytterligare stärka vår ekonomiska ställning och förbereda oss inför kommande underhållsåtgärder har vi vidtagit flera strategiska beslut:

- **Amorteringsfri Period:** Vi har förhandlat fram en amorteringsfri period från oktober 2024 till oktober 2025. Detta innebär att vi under denna tid inte behöver amortera på våra lån, vilket frigör likvida medel för planerat underhåll och andra nödvändiga investeringar.
- **Avgiftshöjning:** Med anledning av den senaste tidens kraftiga räntehöjningar på marknaden har vi beslutat att höja avgifterna för medlemmarna. Detta beslut syftar till att säkerställa att vi kan möta de ökade räntekostnaderna och samtidigt bibehålla en sund ekonomisk balans. Vi hoppas nu att ränteläget stabiliserar sig, vilket skulle minska behovet av ytterligare justeringar.

Framtida Utmaningar och Planerade Underhållsåtgärder

Föreningen står inför flera planerade underhållsåtgärder, inklusive underhåll av värmepannor, målningsarbeten på fasader samt utbyte av VVS-pumpar. För att finansiera dessa åtgärder och upprätthålla en optimal kassastatus kan det, beroende på framtida ränteläge och eventuella oförutsedda utgifter, bli nödvändigt att överväga ytterligare avgiftshöjningar eller ökad belåning. Det är viktigt att notera att vår nuvarande kassareserv är lägre än vad som anses optimalt för en förening av vår storlek, vilket gör oss mer känsliga för ekonomiska svängningar.

Effektiviseringsåtgärder för Minskade Driftskostnader

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att identifiera och implementera effektiviseringsåtgärder för att reducera föreningens årliga driftskostnader. En nyligen genomförd åtgärd är:

- **Installation av Fast Elanslutning för Attefallshus:** Vi har installerat fast elanslutning till samtliga attefallshus, som tidigare använde byggström. Denna förändring förväntas minska våra elkostnader med cirka 45 000 kr per år.

Genom dessa proaktiva åtgärder strävar vi efter att stärka BRF Brohills ekonomiska ställning och säkerställa en hållbar och stabil framtid för föreningen och dess medlemmar.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2019/2020
Nettoomsättning (tkr)	965	884	908,597	1130
Resultat efter fin. poster (tkr)	-299	-389	-490,591	-503
Soliditet (%)	64,8	64,8	61,9	62
Årsavgifter kr/kvm	643	595		
Skuldsättning kr/kvm totalyta	12 629	12811		
Skuldsättning kr/kvm brf yta	12 629	12811		
Räntekänslighet %	20%	22%		
Energikostnad kr/kvm	98	83		
Sparande per kvm	227	163		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92%	88%		

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	36 029 250	-	62 504	-2 087 406	-389 283	33 615 065
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			22 999	-22 999		
Balanseras i ny räkning				-389 283	389 283	
Årets resultat					-299 270	-299 270
Belopp vid årets utgång	36 029 250	-	85 503	-2 499 688	-299 270	33 315 795

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-2 499 688
Årets resultat	-299 270
Totalt	-2 798 958
Avsättning till yttre fond	22 999
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-2 821 957
Summa	-2 798 958

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	964 867	883 730
Övriga rörelseintäkter	3	25 805	70 816
Summa rörelseintäkter		990 672	954 546
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-307 022	-343 874
Övriga externa kostnader	5	-83 130	-114 249
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-620 628	-620 628
Summa rörelsekostnader		-1 010 780	-1 078 751
Rörelseresultat		-20 108	-124 205
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 433	197
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 595	-265 275
Summa finansiella poster		-279 162	-265 078
Resultat efter finansiella poster		-299 270	-389 283
Resultat före skatt		-299 270	-389 283
Årets resultat		-299 270	-389 283

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	51 107 420	51 728 048
Summa materiella anläggningstillgångar		51 107 420	51 728 048
Summa anläggningstillgångar		51 107 420	51 728 048
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 739	9 088
Övriga fordringar	7	228 908	151 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 226	23 678
Summa kortfristiga fordringar		275 873	184 521
Summa omsättningstillgångar		275 873	184 521
SUMMA TILLGÅNGAR		51 383 293	51 912 569

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 029 250	36 029 250
Fond för yttre underhåll		85 503	62 504
Summa bundet eget kapital		36 114 753	36 091 754
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 499 688	-2 087 406
Årets resultat		-299 270	-389 283
Summa fritt eget kapital		-2 798 958	-2 476 689
Summa eget kapital		33 315 795	33 615 065
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	14 246 467
Summa långfristiga skulder		-	14 246 467
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit		518	748
Kortfristig del av långfristig skuld	9	17 894 790	3 907 473
Leverantörsskulder		34 084	28 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		138 106	114 516
Summa kortfristiga skulder		18 067 498	4 051 037
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 383 293	51 912 569

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-20 107	-124 205
Avskrivningar	620 628	620 628
Erlagd ränta och ränteintäkter	-279 163	-265 078
	<u>321 358</u>	<u>231 345</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	321 358	231 345
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-10 651	2 992
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-3 944	-16 622
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	5 784	28 300
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-235 042	-1 678 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten	77 505	-1 432 223
Investeringsverksamheten		
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	-	1 590 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	1 590 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-46 173
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-46 173
Årets kassaflöde	77 505	111 604
Likvida medel vid årets början	150 452	38 848
Likvida medel vid årets slut	227 957	150 452

Föreningens klientmedelskonto hos Fastighetsägarna är klassad som fordran i balansräkningen men upptagen som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(föreg år)</i>
Byggnad	1,5 %	(1,5 %)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023/2024	2022/2023
Årsavgifter	910 866	843 312
Ei	-	22 416
Hyrer garage/p-plats	54 001	18 002
Summa	964 867	883 730

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter	1 433	13 011
Försäkringsersättning		44 184
Övrigt	24 372	13 621
Summa	25 805	70 816

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	2 875	13 267
Trädgårdsskötsel	11 067	
Snöröjning	12 578	13 739
Reparationer	20 725	23 262
Ei	44 677	55 223
Vatten	94 031	62 539
Sophämtning	36 297	34 027
Försäkringspremie	29 124	71 284
Övriga fastighetskostnader	3 514	4 000
Förvaltningsarvode ekonomi	38 794	37 835
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	120	11 409
Panter och överlåtelser	2 507	7 507
Bortskrivning leverantörsfaktura		-
Övriga externa tjänster	7 659	9 782
	303 968	343 874

Underhåll

Mark	3 054	
	3 054	

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

307 022 343 874

Not 5 Övriga externa kostnader

Övriga lokalkostnader	3 514	1 078
Advokat- och rättegångskostnader		64 799
Revisionsarvode	75 125	48 372
Övriga externa kostnader	4 491	-
Summa	83 130	114 249

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	41 375 226	41 375 226
-Mark	12 856 850	12 856 850
-Avyttring/reglering byggbolaget	-	-
-Jämkning mot dispositionsfond	-	-
	<u>54 232 076</u>	<u>54 232 076</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 504 028	-1 883 400
-Årets avskrivning enligt plan	-620 628	-620 628
	<u>-3 124 656</u>	<u>-2 504 028</u>
Redovisat värde vid årets slut	51 107 420	51 728 048

Taxeringsvärde

Byggnader	17 862 000	17 862 000
Mark	5 137 000	5 137 000
	<u>22 999 000</u>	<u>22 999 000</u>
 Bostäder	 22 999 000	 22 999 000
	<u>22 999 000</u>	<u>22 999 000</u>

Not 7 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Transaktionskonto Fastighetsägarna SHB	227 957	151 200
Övrigt	951	555
	<u>228 908</u>	<u>151 755</u>

Not 8 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Summa	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 30/06	Skuldbelopp 2024-06-30	Skuldbelopp 2023-06-30
Danske bank		0,95%	14 212 500	14 396 277
Danske bank		4,75%	3 682 290	3 757 473
			17 894 790	18 153 750
Varav långfristig del			-	14 246 277
Varav kortfristig del			17 857 290	3 725 113
Kommande års vanliga amortering			37 500	182 360
			17 894 790	18 153 750

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har fokuserat på att slutföra det sista i entreprenaden kopplat till fastnäts-el till samtliga attefallshus med tillhörande markarbete. Finansiering av entreprenaden genomfördes med hjälp av utökade föreningsslån i enlighet med den ekonomiska planen. Arbetet slutfördes under sista kvartalet 2024.

Efter räkenskapsårets slut infördes en avgiftshöjning på 35% samt att parkeringsavgiften höjdes till 750kr / parkering (2024-10-01). Anledningen till den kraftiga höjningen var att hantera det nya ränteläget på föreningens lån till Danske bank, som gick övergick från bundet till obundet.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	34 139 112	34 139 112
Summa ställda säkerheter	34 139 112	34 139 112

Not 12 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser

 Inga Inga

Summa eventualförpliktelser

Underskrifter

Stockholm, enligt datum för digital påskrift

Richard Haus
Styrelseordförande

Jessica Wennstam
Ledamot

Antonio Barrios
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt datum för digital påskrift

Anna Stenberg
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.