
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Brömsebrölunden
Org nr: 7696139505



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BRÖMSEBROLUNDEN**

**Ordinarie föreningsstämma
tisdagen den 14 maj 2024 kl. 18.00**

Lokal: Röda Korset, Kupan

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
14. Val av styrelseordförande
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och revisorssuppleant eller revisionsbolag
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman ingivna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
19. Stämmans avslutning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Brömsebolunden
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-28. Nuvarande stadgar registrerades 2019-03-22.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är lägre jämfört med föregående år.

Under de senaste två åren har föreningen betalat 1,5 miljoner för ommålning av fasaderna. Det är en kostnad som tårt på likviditeten. Vi ser idag inget så stort underhållsbehov framöver varför vi anser att ekonomin är i balans innevarande år och kommer att vara så även kommande år. Vi har detta under bevakning och beroende på ränteläget så får vi höja avgifterna om det skulle bli nödvändigt.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende främst på högre reparationskostnader och högre räntekostnader. Kostnad för planerat underhåll har varit något lägre, men arbetet med fasadmålning har fortsatt under det gångna året. Även kostnader för snöröjning, vatten, el, uppvärmning, sophantering och förvaltningsarvode drift har ökat. Orsaken till årets underskott beror på att fasadmålning utförts.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 4% till 6%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 37% till 53%.

I resultatet ingår avskrivningar med 604 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 151 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Brömsebolunden 1 i Region Gotland. På fastigheterna finns 6 byggnader med 46 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastigheternas adress är Brömsebroväg 2A-2F i Visby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna medan kollektivt bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsföreningen.

RM

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	34
3 rum och kök	10
4 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	39
Antal carport	16
Antal förråd	22

Total tomtarea	10 400 m ²
Total bostadsarea	3 662 m ²
Total lokalarea	154 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 154m²

Årets taxeringsvärde	78 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	78 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Visby Markttjänst	Snöröjning
Åsas Städ & Fix	Städning
VIC Tvätten	Entrémattor
Hiss & Elservice	Hissar
Telia	Fiberanslutning
GEAB	El och fjärrvärme
Revision & Redovisning på Gotland AB	Revision
Ragnsells	Hämtning källsorterat
Hästnäs El och Energi	Ventilation och elinstallationer
Lövstakoperativet	Rabattskötsel
Magnus Trädgårdsservice AB	Gräsklippning

RM

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 135 tkr och planerat underhåll för 717 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste åren (2024-2025) uppgår underhållskostnaden totalt till 560 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 221 tkr (55 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningens underhållsfond uppgick vid årets början till 1 990 793 kronor. Under 2023 har 221 000 kronor avsatts och 717 247 kronor har ianspråktagits, vid årets utgång uppgick saldot till 1 494 546 kronor

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Inköp av ny torktumlare	2022
Målning av fasader	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning av fasader	717 247

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Erik Rosengren	Ordförande	2024
Lars Kroné	Vice ordförande	2025
Håkan Ahlqvist	Ledamot	2024
Peter Goblirsch	Ledamot	2024
Bötje Karlsson	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Börje Holmgren	Suppleant	2025
Sven-Ylve Effert	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision & Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2024
Allan Olofsson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stigh Wessman	2024

Stigh Wessman

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kersti Ottfalk	2024
Ove Pettersson	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-04-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 726 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

JM

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 801 859	2 796 071	2 790 324	2 776 076
Rörelsens intäkter	2 937 969	2 930 760	2 927 759	2 992 871
Resultat efter finansiella poster	-452 761	-199 355	463 611	714 206
Årets resultat	-452 761	-199 355	463 611	714 206
Resultat exkl avskrivningar	150 835	407 104	1 077 450	1 323 607
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-70 165	186 104	856 450	1 102 607
Balansomslutning	80 258 435	80 741 302	82 109 552	82 668 875
Årets kassaflöde	155 554	-834 573	62 237	421 057
Soliditet %	74	74	73	72
Likviditet %	6	4	114	112
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	95	95	93
Avgifts- hyresbortfall %	0,4	0,4	0,4	0,4
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	761	761	761	758
Driftkostnader kr/kvm	559	518	337	274
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	371	313	321	242
Energikostnad kr/kvm	187	177	170	154
Underhållsfond kr/kvm	392	522	668	626
Reservering till underhållsfond kr/kvm	58	58	58	58
Sparande kr/kvm	227	311	298	380
Ränta kr/kvm	96	56	64	77
Skuldsättning kr/kvm	5 320	5 411	5 713	5 988
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 543	5 639	5 953	6 240
Räntekänslighet %	7,3	7,4	7,8	8,2

Föreningen uppvisar ett negativt resultat – 452 761 kr i resultaträkningen för 2023 vilket till största delen beror på planerat underhåll 717 247 kr för målningsarbeten.

Zus

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

BM

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 676 400	11 000 000	1 990 793	2 196 791	-199 355
Disposition enl. årsstämmobeslut				-199 355	199 355
Reservering underhållsfond			221 000	-221 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-717 247	717 247	
Årets resultat					-452 761
Vid årets slut	44 676 400	11 000 000	1 494 546	2 493 684	-452 761

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 997 437
Årets resultat	-452 761
Årets fondreservering enligt stadgarna	-221 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	717 247
Summa	2 040 923

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 2 040 923

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

RUM

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 801 859	2 796 071
Övriga rörelseintäkter	Not 3	136 110	134 689
Summa rörelseintäkter		2 937 969	2 930 760
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 134 098	-1 976 276
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 260	-254 497
Personalkostnader	Not 6	-103 856	-97 179
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-603 596	-606 459
Summa rörelsekostnader		-3 023 810	-2 934 410
Rörelseresultat		-85 841	-3 650
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	14 590
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	231	2 349
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-367 152	-212 644
Summa finansiella poster		-366 921	-195 705
Resultat efter finansiella poster		-452 761	-199 355
<hr/>			
Årets resultat		-452 761	-199 355



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	79 728 024	80 361 420
Summa materiella anläggningstillgångar		79 728 024	80 361 420
Summa anläggningstillgångar		79 728 024	80 361 420
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	3 691	16 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	125 490	118 427
Summa kortfristiga fordringar		129 181	134 914
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	401 230	245 676
Summa kassa och bank		401 230	245 676
Summa omsättningstillgångar		530 411	380 590
Summa tillgångar		80 258 435	80 742 010

Dut

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 676 400	55 676 400
Fond för yttre underhåll		1 494 546	1 990 793
Summa bundet eget kapital		57 170 946	57 667 193
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 493 684	2 196 792
Årets resultat		-452 761	-199 355
Summa fritt eget kapital		2 040 923	1 997 437
Summa eget kapital		59 211 869	59 664 630
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 600 000	12 550 000
Summa långfristiga skulder		12 600 000	12 550 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 700 000	8 100 000
Leverantörsskulder	Not 16	192 372	60 552
Skatteskulder	Not 17	8 704	6 008
Övriga skulder	Not 18	89 988	28 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	455 502	332 312
Summa kortfristiga skulder		8 446 566	8 527 380
Summa eget kapital och skulder		80 258 435	80 742 010



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-452 761	-199 355
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	603 596	606 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	150 835	407 104
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	5 733	-22 269
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-80 814	7 481 812
Kassaflöde från den löpande verksamheten	75 754	7 865 947
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	29 800	-50 521
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	29 800	-50 521
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	50 000	-8 650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	50 000	-8 650 000
Årets kassaflöde	155 554	-843 573
Likvidamedel vid årets början	245 676	1 080 249
Likvidamedel vid årets slut	401 230	245 676
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Förråd	Linjär	10
Redskapsförråd	Linjär	10
Cykelförråd	Linjär	10
El laddstolpar	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 659 224	2 659 224
Hyror, lokaler	39 600	39 600
Hyror, p-platser	111 400	105 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 300	-11 200
Rabatter	-520	-780
Elavgifter	4 455	3 827
Summa nettoomsättning	2 801 859	2 796 071

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	129 156	129 156
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	3 834	5 293
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar (gräsklippare)	3 000	0
Övriga rörelseintäkter (påminnelseavgifter)	120	240
Summa övriga rörelseintäkter	136 110	134 689

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-717 247	-780 612
Reparationer	-134 552	-113 738
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-73 094	-71 254
Försäkringspremier	-63 558	-59 230
Kabel- och digital-TV	-129 156	0
Obligatoriska besiktningar	-4 998	-4 789
Snö- och halkbekämpning	-49 087	-35 379
Förbrukningsinventarier	-2 048	-4 176
Vatten	-243 227	-221 645
Fastighetsel	-63 170	-50 423
Hushållsel	0	-2 450
Uppvärmning	-407 612	-399 140
Sophantering och återvinning	-83 048	-73 606
Övriga driftskostnader	-163 301	-159 833
Summa driftskostnader	-2 134 098	-1 976 276

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-123 654	-88 893
IT-kostnader (kabel- och digital-TV, se not 4)	0	-129 156
Arvode, yrkesrevisorer	-25 813	-12 919
Övriga förvaltningskostnader	-12 676	-14 717
Kreditupplysningar och påminnelseavgifter	-1 020	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 833	-4 816
Representation (Glögg & sång)	-1 290	0
Telefon och porto	-995	-1 896
Bankkostnader	-3 079	-2 100
Övriga externa kostnader	-9 900	0
Summa övriga externa kostnader	-182 260	-254 497

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-74 300	-71 000
Sammanträdesarvoden	-8 400	-7 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 800	-4 000
Sociala kostnader	-13 356	-14 379
Summa personalkostnader	-103 856	-97 179



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-597 376	-597 376
Avskrivning Markinventarier	-6 220	-9 079
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-3
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-603 596	-606 459

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	0	14 590
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	14 590

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton Swedbank	146	1 713
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	27	631
Övriga ränteintäkter Skatteverket	59	5
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	231	2 349

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-367 152	-212 644
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-367 152	-212 644



Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	73 676 400	73 676 400
Mark	14 000 000	14 000 000
Tillkommande utgifter	99 319	99 319
Markanläggning	89 567	29 967
Markinventarier	286 318	295 397
Återbetalning moms laddstolpar under 2022	0	-9 079
	88 151 604	88 092 004
Årets anskaffningar		
Markinventarier laddstolpar (pågående)	0	59 600
Bidrag laddstolpe	-29 800	0
	-29 800	59 600
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	88 121 804	88 151 604
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 388 098	-6 790 722
Tillkommande utgifter	-99 319	-99 316
Markanläggningar	-29 967	-29 967
Markinventarier	-272 799	-263 720
	-7 790 183	-7 183 725
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-597 376	-597 376
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-3
Årets avskrivning markinventarier	-6 220	-9 079
	-603 596	-606 458
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 393 779	-7 790 183
Restvärde enligt plan vid årets slut	79 728 024	80 361 420
Varav		
Byggnader	79 690 925	80 288 302
Markanläggningar	39 099	73 118
Taxeringsvärden		
Bostäder	78 200 000	78 200 000
Totalt taxeringsvärde	78 200 000	78 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>62 000 000</i>	<i>62 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 200 000</i>	<i>16 200 000</i>



Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 894	1 835
Momsfordringar	0	14 652
Fordringar hos leverantörer	1 797	0
Summa övriga fordringar	3 691	16 487

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	67 927	63 558
Förutbetalt förvaltningsarvode	32 037	29 343
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 526	21 526
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 000	4 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	125 490	118 427

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	1 606	996
Bankmedel	1 037	1 010
Transaktionskonto	398 587	243 669
Summa kassa och bank	401 230	245 676

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	20 300 000	20 650 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-250 000	-600 000
Villkorsändring lån kommande år	-7 450 000	-7 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	12 600 000	12 550 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	4,73%	2023-10-26	0,00	100 000,00	100 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,70%	2024-06-01	7 500 000,00	0,00	50 000,00	7 450 000,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2025-01-30	6 750 000,00	0,00	150 000,00	6 600 000,00
STADSHYPOTEK	0,83%	2026-01-30	6 400 000,00	0,00	150 000,00	6 250 000,00
Summa			20 650 000,00	100 000,00	450 000,00	20 300 000,00

*Senast kända räntesatser



Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 250 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 250 000 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 7 450 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	192 372	60 552
Summa leverantörsskulder	192 372	60 552

Not 17 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	6 074	5 806
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	73 094	69 874
Debiterad preliminärskatt	-70 464	-69 672
Summa skatteskulder	8 704	6 008

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån under betalning	69 618	0
Skuld för moms	1 114	0
Skuld sociala avgifter och skatter	18 956	19 989
Oidentifierad inbetalning	0	8 519
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	300	0
Summa övriga skulder	89 988	28 508

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	32 385	10 260
Upplupna driftskostnader	1 797	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	28 781	0
Upplupna elkostnader	6 170	5 820
Upplupna värmekostnader	109 263	62 972
Upplupna revisionsarvoden	18 750	12 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 193	8 193
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	253 163	232 567
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	455 502	332 312



Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	32 000 000	32 000 000

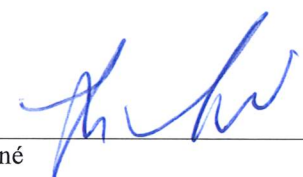
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

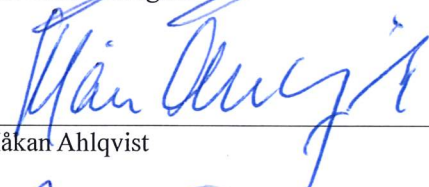
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Visby 28/3-24
Ort och datum


Jan-Erik Rosengren


Lars Kroné


Håkan Ahlqvist


Börje Karlsson


Peter Goblirsch

Vår revisionsberättelse har lämnats 10/4-2024


Revision & Redovisning på Gotland AB
Roger Mirchandani, Auktoriserad revisor


Allan Olofsson
Revisor brf Brömsebolunden

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brömsebolunden

Org.nr 769613-9505

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Full

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brömsebolunden för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

JMS

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

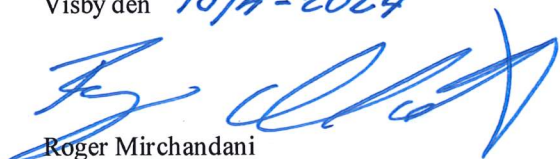
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Visby den 10/4-2024



Roger Mirchandani
Auktoriserad revisor



Allan Olofsson
Förtroendevald revisor