Årsredovisning för

BRF Bromsen 2 i Halmstad

749200-0315

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	13

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/fd3e20fe-acc0-4b14-8427-dde3ceb0b003

visma sign
www.vismasign.com

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Bromsen 2 i Halmstad, 749200-0315, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler i Halmstad åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Byggnaderna med fastighetsbeteckning BROMSEN 2 uppfördes 1942 och har en total boarea på 1984 kvadratmeter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Månadsavgifterna höjdes med 2 procent den 1 juli 2025.

Under året har följande förändringar/reparationer/uppgifter genomförts: OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts där samtliga lägenheter har godkänts. Förutom mindre löpande underhåll så har utbyte av ett fönster gjorts.

Föreningens skuldsättning har minskat genom planerad amortering om 650 000 kr.

Marie Åkerlund (medlem) anlitas för att sköta den yttre miljön runt huset.

Av föreningens 37 bostadsrätter har 3 överlåtits under 2025.

Under arbetsåret har ekonomisk förvaltning och årsbokslut genomförts av föreningens kassör Martin Scharp. Teknisk förvaltning har genomförts av styrelsen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom försäkringsgivare Folksam ömsesidig sakförsäkring .

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag).

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum har under året upprättat en underhållsplan genom en okulärbesiktning under maj månad 2025 samt tidigare dokumentation av underhåll.

Föreningen kommer inte drabbas negativt av de nya redovisningsreglerna K3 som träder ikraft från och med den 1 januari 2026.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/fd3e20fe-acc0-4b14-8427-dde3ceb0b003
visma sign
www.vismasign.com

Medlemsinformation
Föreningen har 37 medlemmar med bostadsrätt. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 2 procent från och med 1 juli 2026.

STYRELSE

Ordförande: Andreas Jakobsson (vald 2024, på 2 år)
Sekreterare: Ulf Bengtsson (vald 2025, på 2 år)
Kassör: Martin Scharp (vald 2025, på 2 år)
Ledamot: Sebastian Fager (vald 2024, på 2 år)
Styrelsesuppleant: Pär Lillman (vald 2025, på 1 år)

FIRMATECKNARE

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av Andreas Jakobsson och Martin Scharp, två i förening.

REVISORER

Föreningens revisorer har varit Ann-Marie Lindström och Göran Pehrsson (båda internrevisorer).

VALBEREDNING

Valberedningen har under året bestått av Marie Åkerlund och Gunnar Dahl.

FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i många föreningsangelägenheter.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/fd3e20fe-acc0-4b14-8427-dde3ceb0b003
visma sign
www.vismasign.com

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning	1 156 097	1 148 604	1 152 062	1 159 176
Resultat efter finansiella poster	56 785	89 333	128 376	34 375
Soliditet %	40,1	32,8	30,7	24,5
Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt	581	575	578	578
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	99,7	99,3	98,9	98,9
Skuldsättning per m²	1 040	1 407	1 446	1 787
Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt	1 040	1 407	1 446	1 787
Sparande per m²	118	126	142	198
Energikostnad per m²	168	155	136	141
Räntekänslighet %	1,8	2,4	2,5	3,1

Kommentar till flerårsöversikt
Bostadsyta: 1 984 kvm

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet
(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt
Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %
Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²
Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt
Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²
Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²
Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %
Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/fd3e20fe-acc0-4b14-8427-dde3ceb0b003
visma sign
www.vismasign.com

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	*Reserv-fond*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*
Belopp vid årets ingång	91 329	5 068	591 248	667 918
Balanseras i ny räkning				89 333
Avsättning			101 733	-101 733
Belopp vid årets utgång	**91 329**	**5 068**	**692 981**	**655 518**

	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	89 333
Balanseras i ny räkning	-89 333
Årets resultat	56 785
Belopp vid årets utgång	**56 785**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:	Belopp i kr
Balanserat resultat	655 518
Årets resultat	56 785
Summa	**712 303**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Avsättning till fond för yttre underhåll	97 998
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-19 334
Balanseras i ny räkning	633 639
Summa	**712 303**

Kommentar till dispositioner
Avsättningen till fond för yttre underhåll är 0,3% av taxeringsvärdet (enligt föreningens stadgar)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/fd3e20fe-acc0-4b14-8427-dde3ceb0b003
visma sign
www.vismasign.com

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01 - 2025-12-31*	*2024-01-01 - 2024-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 156 097	1 148 604
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 156 097**	**1 148 604**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-677 434	-718 549
Övriga externa kostnader	4	-98 135	-43 798
Personalkostnader	5	-74 695	-58 049
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-157 372	-160 512
Summa rörelsekostnader		**-1 007 636**	**-980 908**
Rörelseresultat		**148 461**	**167 696**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77	310
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 753	-78 673
Summa finansiella poster		**-91 676**	**-78 363**
Resultat efter finansiella poster		**56 785**	**89 333**
Resultat före skatt		**56 785**	**89 333**
Årets resultat		**56 785**	**89 333**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/fd3e20fe-acc0-4b14-8427-dde3ceb0b003
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	179 582	196 802
Inventarier, verktyg och installationer	7	377 972	428 292
Förbättringsutgifter på fastighet	8	2 751 334	2 841 166
Summa materiella anläggningstillgångar		**3 308 888**	**3 466 260**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
Summa anläggningstillgångar		**3 311 688**	**3 469 060**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 014	16 851
Övriga fordringar		40 713	9 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 382	37 933
Summa kortfristiga fordringar		**88 109**	**63 980**
Kassa och bank			
Kassa och bank		348 125	868 706
Summa kassa och bank		**348 125**	**868 706**
Summa omsättningstillgångar		**436 234**	**932 686**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 747 922**	**4 401 746**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/fd3e20fe-acc0-4b14-8427-dde3ceb0b003
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		91 329	91 329
Fond för yttre underhåll		692 981	591 248
Reservfond		5 068	5 068
Summa bundet eget kapital		**789 378**	**687 645**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		655 518	667 918
Årets resultat		56 785	89 333
Summa fritt eget kapital		**712 303**	**757 251**
Summa eget kapital		**1 501 681**	**1 444 896**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 063 829	2 791 041
Summa långfristiga skulder		**2 063 829**	**2 791 041**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 348	5 376
Skatteskulder		0	1 476
Övriga skulder		26 361	24 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	146 703	134 416
Summa kortfristiga skulder		**182 412**	**165 809**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 747 922**	**4 401 746**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/fd3e20fe-acc0-4b14-8427-dde3ceb0b003
visma sign
www.vismasign.com

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	148 461	167 696
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	157 372	160 512
Erhållen ränta	77	310
Erlagd ränta	-91 753	-78 673
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**214 157**	**249 845**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	8 837	21 296
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	5 401	3 207
Ökning/minskning leverantörsskulder	3 972	-29 048
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-25 736	-1 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**206 631**	**244 215**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-727 212	-77 212
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-727 212**	**-77 212**
Årets kassaflöde	**-520 581**	**167 003**
Likvida medel vid årets början	868 706	701 703
Likvida medel vid årets slut	**348 125**	**868 706**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/fd3e20fe-acc0-4b14-8427-dde3ceb0b003
visma sign
www.vismasign.com

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	*Procent*	*År*
Byggnader	2	50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	20
Inventarier, verktyg och installationer	20	5
Förbättringsutgifter på fastighet	2	50

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 - 2025-12-31	*2024-01-01 - 2024-12-31*
Årsavgifter lägenheter	1 152 599	1 141 101
Källarförråd	3 500	7 500
Påminnelseavgifter och öresavrundning	-2	3
Summa	**1 156 097**	**1 148 604**

Kommentar till not
I föreningens årsavgifter ingår kostnader för värme, vatten, gemensamt bostadsrättstillägg (försäkring).

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	*2024-01-01 - 2024-12-31*
Underhållskostnader - enligt plan	19 334	0
Underhållskostnader - löpande	51 661	129 515
Fjärrvärme	233 709	224 394
Fastighetsskatt	64 724	95 790
Fastighetsskötsel	39 520	41 320
Fastighetsförsäkring	96 434	90 863
Renhållning	72 898	52 787
Vatten och avlopp	70 991	60 155
El	28 163	23 725
Summa	**677 434**	**718 549**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/fd3e20fe-acc0-4b14-8427-dde3ceb0b003
visma sign
www.vismasign.com

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	*2024-01-01 - 2024-12-31*
Ekonomisk förvaltning	23 954	21 092
Avgift bostadsrättsorganisation	5 410	5 410
Porttelefon	0	4 964
Bankkostnader	4 872	4 036
Konsultkostnader	47 375	
Övriga externa kostnader	16 524	8 296
Summa	**98 135**	**43 798**

Not 5 Medelantalet anställda

	2025-01-01 - 2025-12-31	*2024-01-01 - 2024-12-31*
Medelantalet anställda	0,1	0,1

Kommentar till not
ARVODEN
Ordförande 27 761 (25 000 kr 2024)
Ledamöter 8 995 kr (8 400 kr 2024)
Suppleanter 2 000 kr (2 400 kr 2024)
Internrevisorer 1 980 kr (1 980 kr 2024)

LÖNER
Trädgårdsskötsel Marie Åkerlund 16 900 kr (10 900 kr 2024)

SOCIALA AVGIFTER
Arbetsgivaravgifter 17 060 kr (9 369 kr 2024)

Kostnaden för den ekonomiska förvaltningen ingår inte i personalkostnader eftersom den faktureras från kassören. Total kostnad för den ekonomiska förvaltningen ingår i övriga externa kostnader och uppgår till 23 954 kr (21 092 kr 2024)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/fd3e20fe-acc0-4b14-8427-dde3ceb0b003
visma sign
www.vismasign.com

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ingående anskaffningsvärden	620 000	620 000
Utgående anskaffningsvärden	**620 000**	**620 000**
Ingående avskrivningar	-423 198	-405 978
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-17 220	-17 220
Utgående avskrivningar	**-440 418**	**-423 198**
Redovisat värde	**179 582**	**196 802**
Taxeringsvärde		
Byggnader	23 403 000	18 239 000
Mark	9 263 000	15 672 000
Summa taxeringsvärde	**32 666 000**	**33 911 000**

Kommentar till not
Föreningen innehar marken med äganderätt

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ingående anskaffningsvärden	1 478 356	1 478 356
Utgående anskaffningsvärden	**1 478 356**	**1 478 356**
Ingående avskrivningar	-1 050 064	-996 604
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-50 320	-53 460
Utgående avskrivningar	**-1 100 384**	**-1 050 064**
Redovisat värde	**377 972**	**428 292**

Not 8 Förbättringsutgifter på fastighet

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ingående anskaffningsvärden	4 587 246	4 587 246
Utgående anskaffningsvärden	**4 587 246**	**4 587 246**
Ingående avskrivningar	-1 746 080	-1 656 248
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-89 832	-89 832
Utgående avskrivningar	**-1 835 912**	**-1 746 080**
Redovisat värde	**2 751 334**	**2 841 166**

Kommentar till not
Förbättringsåtgärder består av fasadrenovering (1982), balkongrenovering (2011), stenläggning framsida (2012), takrenovering (2014) samt källarrenovering (2015).

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/fd3e20fe-acc0-4b14-8427-dde3ceb0b003
visma sign
www.vismasign.com

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	*Räntesats %*	*Datum för ränteändring*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Stadshypotek lån 220488	1,67	2025-06-30	0	250 000
Stadshypotek lån 221172	1,52	2025-09-30	0	400 000
Stadshypotek lån 221173	1,52	2025-09-30	0	604 800
Stadshypotek lån 223875	1,84	2026-09-30	125 429	147 241
Stadshypotek lån 228887	3,6	2026-01-14	450 000	450 000
Stadshypotek lån 229627	5,83	2025-09-30	0	489 000
Stadshypotek lån 233448	3,6	2026-03-03	445 000	450 000
Stadshypotek lån 236129	3,78	2027-09-30	477 000	
Stadshypotek lån 236128	3,97	2030-09-30	566 400	
Summa			**2 063 829**	**2 791 041**

Kommentar till not
Varav kortfristig del 1 020 429 kr (2 643 800 kr 2024).

Genomsnittlig ränta 3,78% (2,78% 2024).

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Upplupna räntekostnader	4 622	0
Förutbetalda årsavgifter	98 508	97 219
Förutbetalda intäkter förråd	0	1 500

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Typ av interimspost	*2025-12-31*	*2024-12-31*
upplupna fjärrvärmekostnader	36 107	34 407
upplupna elkostnader	2 232	1 290
upplupna renhållningskostnader	5 234	0
Summa	**146 703**	**134 416**

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Fastighetsinteckningar	4 523 000	4 523 000
Summa ställda säkerheter	**4 523 000**	**4 523 000**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/fd3e20fe-acc0-4b14-8427-dde3ceb0b003
visma sign
www.vismasign.com

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-02-05

Datum framgår av den digitala underskriften.

Halmstad

Andreas Jakobsson
Styrelseordförande

Martin Scharp
Styrelseledamot

Ulf Bengtsson
Styrelseledamot

Sebastian Fager
Styrelseledamot

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/fd3e20fe-acc0-4b14-8427-dde3ceb0b003
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 14 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade av Bostadsrättsföreningen Bromsen 2 i Halmstad (749200-0315) utsedda revisorer för granskning av föreningens räkenskaper och förvaltning verksamhetsåret 2025, får efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse.

Vi har enligt god revisionssed granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Vid revisionen har vi inte hittat något som ger anledning till anmärkning.

Vi tillstyrker därför att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för det gångna året.

Halmstad – datum enligt elektroniska underskrifter

Göran Pehrsson
Internrevisor

Ann-Marie Lindström
Internrevisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/dc8da6ed-8f3b-4b8b-bfb3-dc64863ab85e
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES ALLEKIRJOITUKSET UNDERSKRIFTER SIGNATURER UNDERSKRIFTER

This document contains 1 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 1 sider før denne side

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/dc8da6ed-8f3b-4b8b-bfb3-dc64863ab85e
visma sign
www.vismasign.com