

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Brodden

Org.nr. 769619-0474

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Halmstad Diktatorn 4. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Marken innehas med äganderätt. Föreningens säte är i Halmstad.

Föreningen har vid årets ingång 3 medlemmar, årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 st och årets avgående medlemmar uppgår till 0 st. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 3 st. Samtliga medlemmar ingår i styrelsen. Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna. Under året har ordinarie föreningsstämma hållits, inga andra protokollförda sammanträden har genomförts.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 0 st).

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-07-08. Föreningens ekonomiska intresse registrerades 2008-11-04.

Föreningen består av tre bostadsrätter och en hyreslägenhet samt parkeringsplats.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

- 1 st 1 rum och kök på 24 kvadratmeter (Hyreslägenhet)
- 1 st 4 rum och kök på 97 kvadratmeter
- 1 st 4 rum och kök på 76 kvadratmeter
- 1 st 2 rum och kök på 48 kvadratmeter

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullförsäkrad hos Länsförsäkringar Halland.

I avgiften ingår el och fjärrvärme, hushållsavfall, vatten samt fiber. Kostnaderna för elen ska faktureras ut mellan lägenheterna utifrån förbrukning. Innan separata elmätare är installerade fördelas 80% av elkostnaderna mellan medlemmarna utifrån andelstalen i den ekonomiska planen.

Styrelsen håller på att arbeta fram en underhållsplan för de kommande åren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyreslägenheten har varit utan hyresgäst under ett antal månader, vilket resulterat i minskade hyresintäkter. Under hösten drabbades den ena lägenheten av en vattenläcka i avloppsröret. Föreningen har begärt in offert för att reparera vattenläckan. Kostnaden uppgår till ca 113 000 kr och kostnaden har belastat årets resultaträkning. Reparationen har finansierats genom att höja föreningens ena lån med 112 000 kr efter räkenskapsårets slut. Reparationen har påbörjats under 2026.

Bostadsrättsföreningen Brodden

Org.nr. 769619-0474

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	181 574	181 497	218 292	217 522
Resultat efter finansiella poster	-142 661	-41 999	29 573	-2 312
Soliditet (%)	33,1	36,4	36,8	36,0
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	683	683	683	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,9	87,0	67,7	
Skuldsättning (kr/kvm)	8 980	9 075	9 169	
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 913	10 017	10 121	
Sparande (kr/kvm)	-443	-48	232	
Räntekänslighet (%)	14,5	14,2	14,8	
Energikostnad (kr/kvm)	260	237	248	
Yttre fond	169 269	153 462	137 655	124 542
Taxeringsvärde	5 269 000	5 269 000	4 371 000	4 371 000

Definitioner av nyckeltal, se noter

Upplysning vid förlust

Resultatet för 2025 visar en förlust på 142 161 kr. Förlusten beror delvis på en outhyrd lägenhet under större delar av året samt reparationskostnader i samband med en vattenläcka. För att säkerställa föreningens ekonomiska stabilitet kommer styrelsen följa ekonomiska förutsättningar noggrant och anpassa avgiften efter inflationen i det längre perspektivet. Det går inte utesluta avgiftshöjningar de kommande åren för att stärka kassan.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 799 575	153 462	-593 252
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		15 807	-15 807
Årets resultat			-142 661
Belopp vid årets utgång	1 799 575	169 269	-751 720

Bostadsrättsföreningen Brodden

Org.nr. 769619-0474

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-609 059
Årets resultat	-142 661
	-751 720

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	15 807
Balanseras i ny räkning	-767 527
	-751 720

Till yttre reparationsfonden avsätts enligt stadgarna 0,3 % av taxeringsvärdet årligen.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Brodden

Org.nr. 769619-0474

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	181 574	181 497
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		181 574	181 497
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-231 091	-112 789
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-29 678	-29 678
Summa rörelsekostnader		-260 769	-142 467
Rörelseresultat		-79 195	39 030
Finansiella poster			
Räntekostnader		-63 466	-81 029
Summa finansiella poster		-63 466	-81 029
Resultat efter finansiella poster		-142 661	-41 999
Resultat före skatt		-142 661	-41 999
Årets resultat		-142 661	-41 999

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
--	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	3 580 193	3 609 871
Summa materiella anläggningstillgångar		3 580 193	3 609 871
Summa anläggningstillgångar		3 580 193	3 609 871

Omsättningstillgångar

Kassa och bank			
Kassa och bank		95 015	124 345
Summa kassa och bank		95 015	124 345
Summa omsättningstillgångar		95 015	124 345
SUMMA TILLGÅNGAR		3 675 208	3 734 216

Bostadsrättsföreningen Brodden

Org.nr. 769619-0474

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2025-12-31

2024-12-31

Not

1 799 575

169 269

1 968 844

1 799 575

153 462

1 953 037

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-609 059

-142 661

-751 720

-551 253

-41 999

-593 252

Summa eget kapital

1 217 124

1 359 785

Långfristiga skulder

5, 6

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

0

0

800 000

800 000

Kortfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

2 290 000

1 101

19 599

11

147 373

2 458 084

1 514 000

2 565

18 750

0

39 116

1 574 431

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 675 208

3 734 216

Bostadsrättsföreningen Brodden

Org.nr. 769619-0474

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-79 195	39 030
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		29 678	29 678
Erlagd ränta		-63 466	-81 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-112 983	-12 321
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-1 464	-6 669
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		109 117	-5 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-5 330	-24 608
Finansieringsverksamheten			
Amortering skuld till kreditinstitut		-24 000	-24 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-24 000	-24 000
Förändring av likvida medel		-29 330	-48 608
Likvida medel vid årets början		124 345	172 953
Likvida medel vid årets slut		95 015	124 345

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Not 2 Årsavgifter och hyror**2025****2024**

Årsavgifter bostäder

157 872

157 872

Hyra lägenhet

13 960

18 825

Hyra garage

4 800

4 800

Elavgifter

4 942

0

181 574

181 497

Not 3 Övriga externa kostnader**2025****2024**

Värme, VA och avfallskostnader

74 495

69 516

Fastighetsskatt

10 074

9 525

Fastighetsförsäkring

10 022

9 684

Löpande underhåll fastigheten

113 000

3 216

Bankkostnader

1 560

1 200

Redovisning och revision

18 750

17 500

Övriga fastighetskostnader

3 190

2 148

231 091

112 789

Noter till balansräkningen**Not 4 Byggnader och mark****2025-12-31****2024-12-31**

Ingående anskaffningsvärden

4 087 825

4 087 825

Utgående anskaffningsvärden

4 087 825

4 087 825

Ingående avskrivningar

-477 954

-448 276

Årets avskrivningar

-29 678

-29 678

Utgående avskrivningar

-507 632

-477 954

Redovisat värde

3 580 193

3 609 871

Taxeringsvärden

Mark

1 909 000

1 909 000

Byggnader

3 360 000

3 360 000

5 269 000

5 269 000

I redovisat värde ingår mark med 1 120 000 kr (1 120 000 kr).

Bostadsrättsföreningen Brodden

Org.nr. 769619-0474

NOTER

Not 5	Skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetslån som förfaller mellan 2 och 5 år	0	800 000

Not 6	Skulder som avser flera poster	2025-12-31	2024-12-31
	Föreningens fastighetslån om 2 290 000 kr (2 314 000 kr) redovisas under följande poster i balansräkningen.		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	0	800 000
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	2 290 000	1 514 000
	Summa	2 290 000	2 314 000

Föreningen har tre lån, ett lån på 800 000 kr som är bundet med 1,65% ränta till och med 260331, lånet är amorteringsfritt. De andra två lånen är bunda till och med 260331 med villkorsändring på räntan varje kvartal. Nuvarande ränta är 3,04% på vardera lån. Amortering görs med 2 000 kr i månaden på ett av lånen.

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 400 000	2 400 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Reparationen av vattenläckan har påbörjats och beräknas bli klar under våren 2026. Kostnaden, ca 113 000 kr, har finansierats genom att höja föreningens ena lån med 112 000 kr. Det ena lånet på 800 000 kr som varit med bunden ränta i 5 år förfaller 260331, styrelsen kommer göra en bedömning om lämplig bindningstid. Inga väsentliga renoveringar är planerade under 2026.

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

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.

Nettoomsättning

Intäkter från årsavgifter, garagehyra m.m som ingår i föreningens normala verksamhet.

Årsavgifternas 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.

Energikostnad kr/kvm

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Detta nyckeltal visar föreningens energikostnader såsom uppvärmning, el och vatten, dividerat på antal kvadratmeter yta i föreningen.

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. 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.

Bostadsrättsföreningen Brodden

Org.nr. 769619-0474

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-11

Frida Lindgren

Magnus Rylander

Media Wullink

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

Fredrik Wihed

Auktoriserad revisor