

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bromsen i Mörbylånga

769635-3684

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bromsen i Mörbylånga får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Grundfakta om föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2018-12-21 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-11 hos Bolagsverket.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan men sätter av 20tkr till underhållsfond enligt ekonomisk plan årligen.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Kalmar län. Föreningens adress är Fågelvägen 1-10.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Mörbylånga Bromsen 1 och Mörbylånga 2:2.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

Fastigheten byggdes år 2018. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 694 m², varav 959 m² utgör lägenhetsyta.

Föreningen består av 14 bostadsrätter.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Patrik Hedström Ordförande

Kent Lundberg Ledamot

Beatrice Ekström Ledamot

Kristina Bintzler Ledamot (avgick 260217)

Anette Cederberg Suppleant

Styrelsen har under året hållt 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Håkan Fransson, Advice revision i Växjö AB, ordinarie revisor

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Vakant

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09, antal röstberättigande vid stämman var 10.

Ekonomi

Föreningen förändrade inte årsavgifterna under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser

Medlemsinformation

Antal bostäder: 14

Överlåtelse under året: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt

Utfört underhåll	ÅR
Utredning av värmesystemet	2022
Översyn av värmen i samtliga lgh	2023
lordningställande av staket	2024
Tvätt och målning av staket på 7 lgh och en gavel	2025
Tvätt och målning av carportstoplar	2025
Planerade underhåll	
Tvätt och målning av staket på 7 lgh och en gavel	2026
Stamspolning	2026

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	1 073	1 069	840	770
Resultat efter finansiella poster	23	-92	-369	-146
Soliditet %	60	60	58	58,9
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	1 114	1 114	873	798
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	10 793	11 032	11 212	11 332
Sparande (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	349	229	-0,02	173
Räntekänslighet %	9,7	9,9	12,85	12,99
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	229	208	207	197
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100	100	100	99

Ytavgifter enligt taxeringsbesked 959 kvm bostäder.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Kapitaltillsk- ott	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 200 000	497 000	80 000	-690 112	-92 372
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-92 372	92 372
Reservering underhållsfond			20 000	-20 000	
Årets resultat					22 863
Belopp vid årets utgång	16 200 000	497 000	100 000	-802 484	22 863

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-802 484
Årets resultat	22 863
<i>Summa</i>	<i>-779 621</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan	20 000
Balanseras i ny räkning	-799 621
<i>Summa</i>	<i>-779 621</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 073 100	1 069 563
Övriga rörelseintäkter		–	2 544
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 073 100	1 072 107
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-278 505	-257 514
Övriga externa kostnader	4	-93 919	-62 470
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-312 231	-312 232
Summa rörelsekostnader		-684 655	-632 216
Rörelseresultat		388 445	439 891
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-365 582	-532 263
Summa finansiella poster		-365 582	-532 263
Resultat efter finansiella poster		22 863	-92 372
Resultat före skatt		22 863	-92 372
Årets resultat		22 863	-92 372

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	25 826 608	26 138 840
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		25 826 608	26 138 840
Summa anläggningstillgångar		25 826 608	26 138 840
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		220 027	274 116
Övriga fordringar	7	3 315	3 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 567	21 744
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		245 909	299 175
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		601 716	482 609
<i>Summa kassa och bank</i>		601 716	482 609
Summa omsättningstillgångar		847 625	781 784
SUMMA TILLGÅNGAR		26 674 233	26 920 624

	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	16 697 000	16 697 000	
Underhållsfond	100 000	80 000	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>16 797 000</i>	<i>16 777 000</i>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-802 485	-690 113	
Årets resultat	22 863	-92 372	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-779 622</i>	<i>-782 485</i>	
Summa eget kapital	16 017 378	15 994 515	
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	10 120 127	10 349 993
Summa långfristiga skulder	10 120 127	10 349 993	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	229 932	230 004	
Förskott från kunder	500	-	
Leverantörsskulder	1 142	41 665	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	304 447	
Summa kortfristiga skulder	536 728	576 116	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 674 233	26 920 624	

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	388 445	439 891
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	312 232	312 232
Erlagd ränta	-365 994	-531 851
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>334 683</i>	<i>220 272</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	49 985	357 870
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-35 623	-2 311
Kassaflöde från den löpande verksamheten	349 045	575 831
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-229 938	-172 503
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-229 938	-172 503
Årets kassaflöde	119 107	403 328
Likvida medel vid årets början	482 609	79 281
Likvida medel vid årets slut	601 716	482 609

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstid tillämpas:

Stomme och grund 100 år

Tak 25 år

Fönster 50 år

Värme 25 år

El 40 år

Ventilation 50 år

Markanläggning 25 år

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har gjorts i enlighet med föreningens stadgar samt föreningens ekonomiska plan.

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt.

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	Årsavgifter bostäder	1 068 984	1 068 984
	Övriga intäkter	4 116	579
	Summa	1 073 100	1 069 563

Not 3	Driftkostnader	2025	2024
	Reparationer	-4 002	-4 688
	Fastighetsförsäkring	-25 924	-24 934
	Taxebundna kostnader	-248 579	-227 892
	Summa	-278 505	-257 514

Not 4	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Revisionsarvode	-16 375	-14 375
	Förvaltningskostnader	-35 896	-33 064
	Övriga kostnader	-41 648	-15 031
	Summa	-93 919	-62 470

Not 5	Av-och nedskrivningar av materiella tillgångar	2025	2024
	Avskrivningar byggnad	-250 232	-250 232
	Avskrivningar markanläggningar	-62 000	-62 000
	Summa	-312 232	-312 232

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	17 989 903	17 989 903
	Utgående anskaffningsvärden	17 989 903	17 989 903
	Ingående avskrivningar	-1 251 160	-1 000 928
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-250 232	-250 232
	Utgående avskrivningar	-1 501 392	-1 251 160
	Bokfört värde byggnader	16 488 511	16 738 743
	Bokfört värde mark	8 160 097	8 160 097
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar.	1 550 000	1 550 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 550 000	1 550 000
	Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-310 000	-248 000
	Årets avskrivningar	-62 000	-62 000
	Utgående avskrivningar	-372 000	-310 000
	Bokfört värde markanläggningar	1 178 000	1 240 000
	Bokfört värde byggnader, mark och markanläggningar	25 826 608	26 138 840

Taxeringsvärde 2025
Mark - bostäder 1 557 000
Byggnad-bostäder 12 600 000
Taxeringsvärde totalt 14 157 000

Not 7	Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Skattekonto	33	33
	Övrigt	3 282	3 282
	Summa	3 315	3 315

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lån	Räntesats	Belopp	Amortering 26
Swedbank 625 543 302 8	3,74%	3 877 779	96 600
Swedbank 695 473 393 4	3%	6 472 280	133 332
Summa		10 350 059	229 932
Kvar att amortera efter 5 år		9 200 399	

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	11 500 000	11 500 000
Summa ställda säkerheter	11 500 000	11 500 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda intäkter	267 246	267 246
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna kostnader	37 908	36 789
Upplupna räntekostnader	–	412
Summa	305 154	304 447

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-06

UNDERSKRIFTER

Mörbylånga den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Patrik Hedström
Styrelseordförande

Kent Lundberg

Beatrice Ekström

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

Håkan Fransson
Auktoriserad revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Bromsen i Mörbylånga








Unikt dokument-id:

721547e6-6168-4f21-ba1d-a9262a4ec1f4

Dokumentets fingeravtryck:

f6845ab0219e6ce4e4228d4dd23b7f5af5d80018f128fad57cf2a65e3dcb4787ad7cb62b9cf0c516bf
da479e3e31ad63cd7f6c7852bcd45035d345b4d668f34

Undertecknare

 <p>Kenth Lundberg E-post: lunte1616@hotmail.com Enhet: Safari 26.3 on iPhone iOS 18.7 (smartphone) IP nummer: 94.234.71.197</p>	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-03-06 12:49:30 UTC</p>
 <p>Patrik Hedström E-post: patrik.n.karlsson@icloud.com Enhet: Safari 26.2 on iPhone iOS 18.7 (smartphone) IP nummer: 81.232.175.120</p>	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-03-07 05:23:31 UTC</p>
 <p>Beatrice Ekström E-post: ekstrom.beatrice@gmail.com Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartphone) IP nummer: 217.209.208.141</p>	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-03-08 18:44:11 UTC</p>
 <p>Håkan Fransson E-post: hakan.fransson@advicerevision.se Enhet: Chrome 145.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 62.182.223.229</p>	 <p>Verifierad med BankID: HÅKAN FRANSSON (19780719****) Betrodd tidsstämpel: 2026-03-09 07:39:04 UTC</p>

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-03-09 07:39:04 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2026-03-09 07:39:04 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Håkan Fransson (hakan.fransson@advicerevision.se)
Enhet: Chrome 145.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 62.182.223.229 - IP Plats: Vaxjo, Sweden

2026-03-09 07:39:04 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Håkan Fransson (HÅKAN FRANSSON)
(hakan.fransson@advicerevision.se)
Enhet: Chrome 145.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 3.172.104.68 - IP Plats: Copenhagen, Denmark

2026-03-09 07:38:51 UTC

Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Håkan Fransson
(hakan.fransson@advicerevision.se)
Enhet: Chrome 145.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 62.182.223.229 - IP Plats: Vaxjo, Sweden

2026-03-09 07:27:53 UTC

Dokumentet öppnades av Håkan Fransson (hakan.fransson@advicerevision.se)
Enhet: Chrome 145.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 62.182.223.229 - IP Plats: Vaxjo, Sweden

2026-03-08 18:44:14 UTC

Dokumentet skickades till Håkan Fransson (hakan.fransson@advicerevision.se)
Enhet: ()

2026-03-08 18:44:11 UTC

Dokumentet signerades av Beatrice Ekström (ekstrom.beatrice@gmail.com)
Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartmobil)
IP nummer: 217.209.208.141

2026-03-08 18:44:01 UTC

Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Beatrice Ekström
(ekstrom.beatrice@gmail.com)
Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartmobil)
IP nummer: 217.209.208.141

2026-03-08 18:43:36 UTC

Dokumentet lästes igenom av Beatrice Ekström (ekstrom.beatrice@gmail.com)
Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartmobil)
IP nummer: 217.209.208.141

2026-03-08 18:41:35 UTC

Dokumentet öppnades av Beatrice Ekström (ekstrom.beatrice@gmail.com)
Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartmobil)
IP nummer: 217.209.208.141

2026-03-07 05:23:31 UTC

Dokumentet signerades av Patrik Hedström (patrik.n.karlsson@icloud.com)
Enhet: Safari 26.2 on iPhone iOS 18.7 (smartmobil)
IP nummer: 81.232.175.120

2026-03-07 05:23:24 UTC

Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Patrik Hedström
(patrik.n.karlsson@icloud.com)
Enhet: Safari 26.2 on iPhone iOS 18.7 (smartmobil)
IP nummer: 81.232.175.120

2026-03-07 05:23:12 UTC

Dokumentet lästes igenom av Patrik Hedström (patrik.n.karlsson@icloud.com)
Enhet: Safari 26.2 on iPhone iOS 18.7 (smartmobil)
IP nummer: 81.232.175.120



2026-03-07 05:21:35 UTC Dokumentet öppnades av Patrik Hedström (patrik.n.karlsson@icloud.com)
Enhet: Safari 26.2 on iPhone iOS 18.7 (smartmobil)
IP nummer: 81.232.175.120

2026-03-06 12:49:30 UTC Dokumentet signerades av Kenth Lundberg (lunte1616@hotmail.com)
Enhet: Safari 26.3 on iPhone iOS 18.7 (smartmobil)
IP nummer: 94.234.71.197

2026-03-06 12:49:20 UTC Dokumentet verifierades genom handskreven signatur av Kenth Lundberg
(lunte1616@hotmail.com)
Enhet: Safari 26.3 on iPhone iOS 18.7 (smartmobil)
IP nummer: 94.234.71.197

2026-03-06 12:49:05 UTC Dokumentet lästes igenom av Kenth Lundberg (lunte1616@hotmail.com)
Enhet: Safari 26.3 on iPhone iOS 18.7 (smartmobil)
IP nummer: 94.234.71.197

2026-03-06 12:47:38 UTC Dokumentet öppnades av Kenth Lundberg (lunte1616@hotmail.com)
Enhet: Safari 26.3 on iPhone iOS 18.7 (smartmobil)
IP nummer: 94.234.71.197

2026-03-06 11:40:14 UTC Dokumentet skickades till Patrik Hedström (patrik.n.karlsson@icloud.com)
Enhet: Chrome 145.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 185.186.59.215 - IP Plats: Lessebo, Sweden

2026-03-06 11:40:13 UTC Dokumentet skickades till Kenth Lundberg (lunte1616@hotmail.com)
Enhet: Chrome 145.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 185.186.59.215 - IP Plats: Lessebo, Sweden

2026-03-06 11:40:12 UTC Dokumentet skickades till Beatrice Ekström (ekstrom.beatrice@gmail.com)
Enhet: Chrome 145.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 185.186.59.215 - IP Plats: Lessebo, Sweden

2026-03-06 11:40:10 UTC Dokumentet förseglades av Nest Förvaltning (hej@nest.se)
Enhet: Chrome 145.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 185.186.59.215 - IP Plats: Lessebo, Sweden

2026-03-06 11:39:55 UTC Enhet: Chrome 145.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 185.186.59.215 - IP Plats: Lessebo, Sweden

2026-03-06 11:37:26 UTC Dokumentet skapades av Nest Förvaltning (hej@nest.se)
Enhet: Chrome 145.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 185.186.59.215 - IP Plats: Lessebo, Sweden

