

Årsredovisning 2024

Brf Bryggaren 1, Umeå

769606-4935



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bryggaren 1, Umeå

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bryggaren 3	-	Umeå

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Västerbotten (fullvärdesförsäkrad)..

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2002

Föreningen har 87 bostadsrätter om totalt 7 652 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 038 kvm.

Styrelsens sammansättning

Brita Elisabeth Natanaelsson	Ordförande
Alexander Hedqvist	Styrelseledamot
Jan Åke Kenneth Lundberg	Styrelseledamot
Per-Olof Wåhlin	Styrelseledamot
Petra Svanström	Styrelseledamot
Julia Avander	Suppleant
Nils Erik Peter Martinson	Suppleant

Valberedning

Lena Wåhlin (sammankallande), Marita Eriksson och Britt-Mari Gustavsson.

Firmateckning

Enligt registreringsbevis 2024-06-20: Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Lennart Pettersson	Intern revisorssuppleant	
Katarina Markström	Internrevisor	
Helena Åström	Auktoriserad revisor	Revata AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2022-2023 ● Åtgärder kopplade till dels fasader/fönsterbleck dels systemet för ventilation.

Planerade underhåll

2024-2026 ● Åtgärder kopplade till fasader/fönsterbleck, systemet för ventilation, trapphus, garage och markyta.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen äger fastigheten Bryggaren 3 i Umeå kommun. På fastigheten finns tre bostadshus uppförda: 6, 9 och 12 våningar. Inflyttning ägde rum under andra halvåret 2002. Föreningen är, tillsammans med Brf Bryggaren 2, Umeå, även delägare i en gemensamhetsanläggning som avser gemensam mark mellan föreningarna och Umeälven.

Nya stadgar antogs under 2020 och finns registrerade hos Bolagsverket med datum 2020-06-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Underhåll har skett planerligt.

Del av låneportföljen ligger med villkorsändringsdag 2026-09-30 respektive 2026-10-30. Lån hos Nordea Hypotek med tidigare villkorsändringsdag 2024-08-21 ligger tills vidare rörligt från nämnt datum med möjlighet att var tredje månad besluta om att övergå från rörlig ränta till att binda låneräntan. Lån hos Stadshypotek med tidigare villkorsändringsdag 2024-10-11 ligger tills vidare rörligt från nämnt datum med möjlighet att var tredje månad besluta om att övergå från rörlig ränta till att binda låneräntan.

Under året gjordes en amortering om sammanlagt 825 TSEK.

Medlemmar har möjlighet att, i enlighet med instruktion, logga in för att följa egen förbrukning av el respektive varmvatten på lägenhetsnivå.

Upplysningsvis: Ett nytt treårigt avtal med Umeå Energi avseende fjärrvärme tecknades i slutet av 2022 gällande fr o m den 1 januari 2023 fram t o m den 31 december 2025.

Upplysningsvis: Fr o m den 1 december 2022 ligger elavtalet hos Umeå Energi på ett rörligt pris.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 7%.

Förändringar i avtal

I slutet av 2023 tecknades avtal med Aimo Park, gällande fr o m den 1 januari 2024. Detta innebär bland annat följande:

Besöksparkeringarna är avgiftsbelagda parkeringar, varje lägenhet har egen inloggning via särskild portal och kan lägga in ett reg nr (besökare) som får stå gratis på besöksparkeringen, hemtjänstens bilar och Norrskens bilar parkerar gratis.

Upplysningsvis: Fr o m den 1 september 2023 lämnade Umeå Logistik Grupp över den del av samarbetet som avser fastighetsskötseln (inklusive städning i trapphus) av vår fastighet till Norrskenet, en lokal aktör som funnits i Umeå sedan 2020 vars ägare är Lina Sjöström och Pontus Larborn.

Övriga uppgifter

Ett fortsatt arbete under året tillsammans med extern projektledare från Forsen AB kopplat till skador på fasad/fönsterbleck och plåtarbeten runtomkring fönsterglasen. Övergripande besiktningar är tidigare gjorda. Under året utfördes punktinsatser samt åtgärder med anledning av uppkomna skador.

Efter utförd OVK 2023, obligatorisk ventilationskontroll, genomfördes under 2024 åtgärdande av brister samt erforderliga arbetsinsatser av underhållskaraktär.

I samarbete med projektledare på Forsen AB har ny underhållsplan tagits fram, i första hand gällande för de 10 närmaste åren.

Styrelsen deltog under året i utbildning gällande SBA, systematiskt brandskyddsarbete.

Hjärtstartare finns placerad i garaget invid uppgången till Skeppargatan 3A (6-våningshuset). I samband med föreningsstämman hölls utbildning i HLR. Boende välkomnades att anmäla sig till hjärtstartare-patrullen. Önskemål framfördes om kompletterande utbildningsinsats.

Den 8 december anordnades träff på Tegn Centralskola för allmän information från styrelsen i aktuella frågor och ärenden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 130 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 633 760	5 416 405	4 980 945	5 003 408
Resultat efter fin. poster	217 895	-272 058	35 441	32 871
Soliditet (%)	66	62	62	62
Yttre fond	5 328 914	5 125 034	4 790 519	4 500 377
Taxeringsvärde	191 575 000	191 575 000	191 575 000	151 581 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	659	630	581	585
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,4	88,9	89,1	89,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 147	5 254	5 395	5 503
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 923	4 005	4 112	4 195
Sparande per kvm totalyta, kr	173	135	154	147
Elkostnad per kvm totalyta, kr	46	47	46	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	77	79	68	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	26	23	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	150	152	137	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,86	1,66	1,11	0,97
Räntekänslighet (%)	7,81	8,34	9,29	9,41

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 195 536 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	73 200 000	-	-	73 200 000
Fond, yttre underhåll	5 125 034	-	203 880	5 328 914
Balanserat resultat	2 624 270	-272 058	-203 880	2 148 331
Årets resultat	-272 058	272 058	217 895	217 895
Eget kapital	80 677 245	0	217 895	80 895 141

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 148 331
Årets resultat	217 895
Totalt	2 366 227

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	413 985
Att från yttre fond i anspråk ta	-118 964
Balanseras i ny räkning	2 071 206
	2 366 227

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 633 760	5 416 405
Övriga rörelseintäkter	3	25	4 749
Summa rörelseintäkter		5 633 785	5 421 154
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 888 914	-3 150 785
Övriga externa kostnader	9	-190 300	-279 548
Personalkostnader	10	-203 185	-179 666
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 403 896	-1 421 046
Summa rörelsekostnader		-4 686 295	-5 031 045
RÖRELSERESULTAT		947 490	390 109
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 922	17 973
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-750 517	-680 140
Summa finansiella poster		-729 595	-662 167
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		217 895	-272 058
ÅRETS RESULTAT		217 895	-272 058

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	117 236 388	118 480 872
Markanläggningar	13	6 525	10 065
Maskiner och inventarier	14	514 088	669 960
Summa materiella anläggningstillgångar		117 757 001	119 160 897
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	100 000	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		100 000	100 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		117 857 001	119 260 897
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	36 232
Övriga fordringar	16	1 853	3 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	162 993	154 799
Summa kortfristiga fordringar		164 846	194 058
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 774 618	2 965 791
Summa kassa och bank		3 774 618	2 965 791
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 939 464	3 159 849
SUMMA TILLGÅNGAR		121 796 465	122 420 746

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		73 200 000	73 200 000
Fond för yttre underhåll		5 328 914	5 125 034
Summa bundet eget kapital		78 528 914	78 325 034
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 148 331	2 624 270
Årets resultat		217 895	-272 058
Summa fritt eget kapital		2 366 227	2 352 211
SUMMA EGET KAPITAL		80 895 141	80 677 245
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	30 956 250	26 600 000
Summa långfristiga skulder		30 956 250	26 600 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 425 000	13 606 250
Leverantörsskulder		233 714	339 386
Skatteskulder		431 553	421 896
Övriga kortfristiga skulder		8 589	8 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	846 218	767 708
Summa kortfristiga skulder		9 945 075	15 143 501
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 796 465	122 420 746

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	947 490	390 109
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 403 896	1 421 046
	2 351 386	1 811 155
Erhållen ränta	20 922	17 973
Erlagd ränta	-751 090	-602 790
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 621 218	1 226 338
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	29 212	-49 393
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-16 603	104 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 633 827	1 281 059
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-825 000	-1 075 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-825 000	-1 075 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	808 827	206 059
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 965 791	2 759 733
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 774 618	2 965 791

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bryggaren 1, Umeå har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1 - 10 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	6 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 860 969	4 593 172
Hysesintäkter, p-platser	563 392	583 551
Övriga intäkter	12 936	2 750
Vatten	39 980	5 259
El	145 633	231 673
Laddbox	10 850	0
Summa	5 633 760	5 416 405

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	25	9
Övriga intäkter	0	4 740
Summa	25	4 749

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	108 700	149 907
Besiktning och service	191 013	299 519
Städning	60 195	55 557
Trädgårdsarbete	19 913	17 070
Snöskottning	74 906	89 677
Övrigt	40 504	74 899
Summa	495 231	686 629

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	23 668
Bostäder VVS	1 154	3 975
Tvättstuga	3 009	2 736
Trapphus/port/entr	1 066	0
Dörrar och lås/porttele	14 134	2 450
Övriga gemensamma utrymmen	890	0
VA	1 516	25 879
Värme	0	23 742
Ventilation	50 277	15 305
El	7 078	15 743
Hissar	8 147	15 303
Gård/markytor	626	0
Garage och p-platser	28 620	34 418
Summa	116 516	163 218

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Värme	20 053	0
Ventilation	0	136 879
Hissar	80 625	0
Fasader	18 286	73 226
Summa	118 964	210 105

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	457 569	474 231
Uppvärmning	769 395	797 520
Vatten	283 609	257 452
Sophämtning	194 135	132 128
Summa	1 704 707	1 661 331

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	104 360	96 996
Självrisker	10 500	0
Kabel-TV	52 844	50 282
Bredband	68 232	68 232
Fastighetsskatt	217 560	213 993
Summa	453 496	429 503

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	14 216	58 365
Övriga förvaltningskostnader	70 841	75 088
Juridiska kostnader	8 006	4 108
Revisionsarvoden	30 053	31 656
Ekonomisk förvaltning	67 184	65 332
Konsultkostnader	0	45 000
Summa	190 300	279 548

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	161 554	135 033
Löner, arbetare	0	6 300
Sociala avgifter	40 608	37 339
Övriga personalkostnader	1 023	994
Summa	203 185	179 666

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	741 853	676 678
Övriga räntekostnader	8 664	3 462
Summa	750 517	680 140

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	144 270 240	144 270 240
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	144 270 240	144 270 240
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 789 368	-24 544 884
Årets avskrivning	-1 244 484	-1 244 484
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 033 852	-25 789 368
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	117 236 388	118 480 872
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 600 000</i>	<i>21 600 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	137 995 000	137 995 000
Taxeringsvärde mark	53 580 000	53 580 000
Summa	191 575 000	191 575 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	70 914	70 914
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	70 914	70 914
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-60 849	-57 309
Årets avskrivning	-3 540	-3 540
Utgående ackumulerad avskrivning	-64 389	-60 849
Utgående restvärde enligt plan	6 525	10 065

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 749 404	2 749 404
Utgående anskaffningsvärde	2 749 404	2 749 404
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 079 444	-1 906 422
Avskrivningar	-155 872	-173 022
Utgående avskrivning	-2 235 316	-2 079 444
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	514 088	669 960

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar	100 000	100 000
Summa	100 000	100 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 853	137
Övriga fordringar	0	2 890
Summa	1 853	3 027

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 224	41 243
Försäkringspremier	74 070	67 324
Kabel-TV	13 278	13 211
Vatten	124	726
Bredband	5 686	5 686
Förvaltning	28 611	26 609
Summa	162 993	154 799

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2026-10-30	1,22 %	17 200 000	17 400 000
Nordea Hypotek	2026-08-21	3,26 %	5 181 250	5 606 250
Stadshypotek	2025-01-13	3,80 %	7 600 000	7 600 000
Stadshypotek	2026-09-30	1,04 %	9 400 000	9 600 000
Summa			39 381 250	40 206 250
Varav kortfristig del			8 425 000	13 606 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 256 250 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 612	2 109
El	35 481	67 534
Uppvärmning	102 603	125 376
Utgiftsräntor	115 810	116 383
Vatten	23 559	0
Styrelsearvode	59 139	0
Förutbetalda avgifter/hyror	487 014	438 306
Beräknat revisionsarvode	17 000	18 000
Summa	846 218	767 708

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	71 000 000	71 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fortsatt arbete i enlighet med det som nämns rörande fasad/fönsterbleck och plåtarbeten runtomkring fönsterglasen under rubriken Övriga uppgifter i Förvaltningsberättelsen. Olika alternativ till åtgärder av fasad (del av, A-huset, sydlig/östlig riktning) diskuteras och offert har begärts in. Bostadsrättshavares åtgärdande av kvarvarande brister efter OVK/genomgång av ventilationssystemet. Arbetsinsatser för att komma till rätta med uppkommen obalans i systemet. Lagning av skadade golvytor i garaget.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Umeå

Alexander Hedqvist
Styrelseledamot

Brita Elisabeth Natanaelsson
Ordförande

Jan Åke Kenneth Lundberg
Styrelseledamot

Per-Olof Wåhlin
Styrelseledamot

Petra Svanström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Revata AB
Helena Åström
Auktoriserad revisor

Katarina Markström
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 10:27

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 02.05.2025 17:06

DOCUMENT ID:

By-AYJvzxeg

ENVELOPE ID:

rygCKyPMexl-By-AYJvzxeg

DOCUMENT NAME:

Brf Bryggaren 1, Umeå, 769606-4935 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Alexander Hedqvist alexanderhedqvist5@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 17:37 02.05.2025 17:36	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.158.77
2. PETRA SVANSTRÖM psvanstrom@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 17:41 02.05.2025 17:33	eID Low	Swedish BankID IP: 88.83.33.144
3. Jan Åke Kenneth Lundberg kenneth.k.lundberg@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 18:25 02.05.2025 17:49	eID Low	Swedish BankID IP: 109.124.159.37
4. PER-OLOF WÄHLIN po.wahlin@telia.com	Signed Authenticated	02.05.2025 22:47 02.05.2025 22:45	eID Low	Swedish BankID IP: 95.192.75.230
5. Brita Elisabeth Natanaelsson brita.natanaelsson@icloud.com	Signed Authenticated	06.05.2025 07:00 06.05.2025 06:52	eID Low	Swedish BankID IP: 109.124.159.100
6. Eva Maria Helena Åström helena.astrom@revata.se	Signed Authenticated	06.05.2025 10:55 06.05.2025 10:25	eID Low	Swedish BankID IP: 217.68.43.113
7. KATARINA MARKSTRÖM katarina.markstrom.2@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 10:27 06.05.2025 18:38	eID Low	Swedish BankID IP: 109.124.159.109

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bryggaren 1, org.nr 769606-4935

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bryggaren 1 för räkenskapsåret 2024

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 2024 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 förtroendevalda 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 att utföra 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. 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.

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

dess 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 brf Bryggaren 1 för räkenskapsåret 2024 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.

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 betryggande 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 revisionssed 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 revisionssed 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 och övriga valda revisorers 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.

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Helena Åström
Auktoriserad revisor

Katarina Markström
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 18:58

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 02.05.2025 17:06

DOCUMENT ID:

ByXRF1wzgxI

ENVELOPE ID:

By0tJvzxeg-ByXRF1wzgxI

DOCUMENT NAME:

Rev.berättelse 2024 Brf Bryggaren 1.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Maria Helena Åström helena.astrom@revata.se	 Signed Authenticated	06.05.2025 10:54 06.05.2025 10:53	eID Low	Swedish BankID IP: 217.68.43.113
2. KATARINA MARKSTRÖM katarina.markstrom.2@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2025 18:58 06.05.2025 18:58	eID Low	Swedish BankID IP: 109.124.159.109

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed