

Årsredovisning 2024

Brf Brobyggaren

769621-9125



 B11QN5MRAkx-HyV7V9fC0ye

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Brobyggaren

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. 17

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 kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Handlaren 24 som förvärvades 2010-12-22. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adress Nybrogatan 14-20. Fastigheten byggdes 1990 och har värdeår 1990.

Föreningen har 1 hyreslägenhet på 90 kvm och 43 bostadsrätter om totalt 3 087kvm, totalytan för föreningens bostäder uppgår till 3 177 kvm. Föreningen har även 3 lokal på totalt 45 kvm. Den totala byggnadsytan uppgår till 3 222 kvm.

Marken innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök

24 st 2 rum och kök

14 st 4 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos Folksam. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsens sammansättning

Ulrika Höglund	Ordförande
David Brink	Styrelseledamot
Magnus Ottosson	Styrelseledamot
David Lindgren	Styrelseledamot
Tage Ahlgren	Suppleant

Valberedning

Till valberedning har föreningen valt Martin Lundström och Peder Sjöström

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening

Revisorer

Till revisor har föreningen valt Magnus Emilsson, BoRevision i Sverige AB.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Impregnering gavlar pga tidigare frostsador fasad Underhåll av tak
2023	●	Installerat låssystem med taggar
2022	●	Stamspolning Trädfällning på innergården Nytt torkskåp i 16 Takreovering på 18
2020	●	Byte av belysning i trapphus samt källare Renovering av hyreslägenhet
2018	●	Målning källargolv Ny tvättmaskin Byte av vindskivor
2017	●	Takbesiktning Ny tvättmaskin Trädbeskrning Byte radiatorventiler Spolning avloppssystem
2016	●	OVK
2015-2014	●	Miljöanpassad gårdsbelysning
2015	●	Byte låssystem
2013	●	Föryngring av träd och buskar på innergården och tillhörande grönområden

Planerade underhåll

2025	●	Upprustning lekplats och relining avloppsstammar
------	---	--

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi
Sophantering	Umeå Vatten och Avfall
Sophantering	Stena Recycling
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Samhall AB
Vatten/avlopp	Umeå Vatten och Avfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2024 är positivt. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och denna post påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens största kostnadspost under 2024, utöver avskrivningarna, är räntorna. Dessa har ökat under året på grund av att föreningen har lagt om ett av lånen när bindningstiden löpte ut. En annan stor kostnadspost för föreningen är fjärrvärmen.

Föreningens kassaflöde, som även innefattar investeringar samt finansiering i form av lån och upplåtelser, är negativt. Den främsta anledningen till föreningens negativa kassaflöde är att föreningen under året har installerat ladd- och motorvärmarstolpar. I kassaflödesanalysen finns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna i föreningen höjdes 2024-01-01 med 2% och parkeringsplatser med 50 kr/plats/månad. I samband med budgetarbetet inför år 2025 beslutade styrelsen om ytterligare en avgiftshöjning på 5% fr.o.m. 1 februari 2025.

Förändringar i avtal

Nytt avtal med ny snöröjare, Bilfrakt Bothnia.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 59 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 621 763	2 562 276	2 483 317	2 462 860
Resultat efter fin. poster	61 899	130 217	-44 229	-168 822
Soliditet (%)	68	68	66	64
Yttre fond	339 617	194 496	-	-
Taxeringsvärde	64 832 000	64 832 000	64 832 000	50 037 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	741	727	703	686
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,2	87,0	87,3	86,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 027	5 107	5 504	6 232
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 817	4 893	5 274	5 970
Sparande per kvm totalyta, kr	242	228	254	121
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	24	20	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	97	97	82	86
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	49	45	39
Energikostnad per kvm totalyta, kr	174	170	147	144
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,44	1,90	1,18	1,12
Räntekänslighet (%)	6,79	7,03	7,83	9,08

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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	29 960 526	-	-	29 960 526
Upplåtelseavgifter	4 662 045	-	-	4 662 045
Fond, yttre underhåll	194 496	-	145 121	339 617
Balanserat resultat	-544 911	130 217	-145 121	-559 815
Årets resultat	130 217	-130 217	61 899	61 899
Eget kapital	34 402 373	0	61 899	34 464 272

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-559 815
Årets resultat	61 899
Totalt	-497 916

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	194 496
Att från yttre fond i anspråk ta	-152 292
Balanseras i ny räkning	-540 120
	-497 916

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	2 621 763	2 562 276
Övriga rörelseintäkter	3	-0	17 911
Summa rörelseintäkter		2 621 763	2 580 187
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 464 022	-1 403 739
Övriga externa kostnader	9	-157 689	-149 709
Personalkostnader	10	-67 391	-49 540
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-564 003	-556 476
Summa rörelsekostnader		-2 253 105	-2 159 464
RÖRELSERESULTAT		368 657	420 723
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		75 317	20 061
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-382 075	-310 567
Summa finansiella poster		-306 758	-290 506
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		61 899	130 217
ÅRETS RESULTAT		61 899	130 217

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	47 664 236	48 200 360
Maskiner och inventarier	13	330 262	57 016
Summa materiella anläggningstillgångar		47 994 498	48 257 376
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 994 498	48 257 376
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	95 461	164 267
Kund- och avgiftsfordringar		27 964	20 585
Övriga fordringar	14	308 039	6 838
Summa kortfristiga fordringar		431 464	191 690
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		1 556 466	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		1 556 466	1 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		502 209	766 593
Summa kassa och bank		502 209	766 593
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 490 139	2 458 283
SUMMA TILLGÅNGAR		50 484 637	50 715 659

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 622 571	34 622 571
Fond för yttre underhåll		339 617	194 496
Summa bundet eget kapital		34 962 188	34 817 067
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-559 815	-544 911
Årets resultat		61 899	130 217
Summa fritt eget kapital		-497 916	-414 694
SUMMA EGET KAPITAL		34 464 272	34 402 373
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 502 700	7 362 184
Summa långfristiga skulder		7 502 700	7 362 184
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 016 734	8 401 834
Leverantörsskulder		106 651	188 072
Skatteskulder		8 699	7 138
Övriga kortfristiga skulder		22 403	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	363 178	354 058
Summa kortfristiga skulder		8 517 665	8 951 102
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 484 637	50 715 659

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	368 657	420 723
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	564 003	556 476
	932 660	977 199
Erhållen ränta	75 317	20 061
Erlagd ränta	-392 134	-261 922
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	615 843	735 338
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-239 774	-13 663
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-38 278	57 069
Kassaflöde från den löpande verksamheten	337 791	778 744
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-301 125	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-301 125	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-244 584	-1 228 334
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-244 584	-1 228 334
ÅRETS KASSAFLÖDE	-207 918	-449 590
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 266 593	2 716 183
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 058 675	2 266 593

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Brobyggaren 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 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	2,85 - 6,66 %
Maskiner och inventarier	6,67 - 20 %
Installationer	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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 160 372	2 117 976
Hysesintäkter, bostäder	98 724	96 780
Hysesintäkter, lokaler	54 816	53 820
Hysesintäkter, p-platser	171 660	156 150
Kabel-TV	51 600	51 600
Bredband	78 000	78 000
Övriga intäkter	6 591	7 950
Summa	2 621 763	2 562 276

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerings	0	17 911
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	-0	17 911

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Vidarefakturerings	0	17 911
Fastighetsskötsel	114 611	109 416
Besiktning och service	33 199	26 776
Städning	14 145	15 106
Sotning	0	51 719
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2 140	1 910
Trädgårdsarbete	5 004	5 090
Snöskottning	108 978	157 836
Summa	278 076	385 763

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	26 531	18 815
Summa	26 531	18 815

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	152 292	49 375
Summa	152 292	49 375

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	74 143	77 416
Uppvärmning	311 727	312 099
Vatten	174 414	156 968
Sophämtning	113 119	81 919
Summa	673 403	628 402

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	91 045	83 518
Kabel-TV	168 635	105 087
Bredband	0	60 543
Fastighetsskatt	74 040	72 236
Summa	333 720	321 384

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	7 839	5 513
Övriga förvaltningskostnader	8 664	9 483
Revisionsarvoden	16 875	15 250
Ekonomisk förvaltning	120 672	116 164
Bankkostnader	3 639	3 299
Summa	157 689	149 709

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	53 139	39 375
Sociala avgifter	14 252	10 165
Summa	67 391	49 540

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	382 011	310 468
Övriga räntekostnader	64	99
Summa	382 075	310 567

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	53 924 054	53 924 054
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	53 924 054	53 924 054
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 723 694	-5 187 570
Årets avskrivning	-536 124	-536 124
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 259 818	-5 723 694
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	47 664 236	48 200 360
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 171 262</i>	<i>11 171 262</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 232 000	44 232 000
Taxeringsvärde mark	20 600 000	20 600 000
Summa	64 832 000	64 832 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	273 738	273 738
Inköp	301 125	0
Utgående anskaffningsvärde	574 863	273 738
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-216 722	-196 370
Avskrivningar	-27 879	-20 352
Utgående avskrivning	-244 601	-216 722
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	330 262	57 016

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 854	6 718
Övriga fordringar	301 185	120
Summa	308 039	6 838

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 580	19 967
Försäkringspremier	40 588	99 069
Kabel-TV	15 000	0
Bredband	0	15 063
Förvaltning	31 293	30 168
Summa	95 461	164 267

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek AB	2026-12-30	3,44 %	3 459 000	3 532 500
Stadshypotek AB	2027-12-30	3,17 %	4 161 000	4 204 800
Stadshypotek AB	2025-01-02	3,95 %	3 996 250	4 061 250
Stadshypotek AB	2025-12-30	0,76 %	3 903 184	3 965 468
Summa			15 519 434	15 764 018
Varav kortfristig del			8 016 734	8 401 834

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 296 514 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 987	0
Städning	793	0
El	7 504	10 297
Uppvärmning	41 445	44 428
Utgiftsräntor	38 586	48 645
Vatten	15 066	0
Löner	0	12 675
Sophantering	8 906	0
Sociala avgifter	0	3 982
Förutbetalda avgifter/hyror	217 266	218 406
Beräknat revisionsarvode	15 625	15 625
Summa	363 178	354 058

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

27 700 000

2023-12-31

27 700 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Hyran för 2025 höjdes med 5% i huvudsak på grund av ökade räntekostnader och ökade taxebundna avgifter såsom el, fjärrvärme, avfall etc.

Underskrifter

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

Umeå kommun

David Brink
Styrelseledamot

Ulrika Höglund
Ordförande

Magnus Ottosson
Styrelseledamot

David Lindgren
Styrelseledamot

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

Magnus Emilsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 18:09

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 17.04.2025 08:05

DOCUMENT ID:

HyV7V9fC0ye

ENVELOPE ID:

B1IQN5MRAKx-HyV7V9fC0ye

DOCUMENT NAME:

Brf Brobyggaren, 769621-9125 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Lars Anders Brink brinkdavid@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2025 12:14 17.04.2025 12:12	eID Low	Swedish BankID IP: 89.236.58.233
2. Per David Mauritz Lindgren lindgren334@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2025 16:03 17.04.2025 21:17	eID Low	Swedish BankID IP: 87.96.207.229
3. Jenny Ulrika Höglund ulrika.hoglund@volvo.com	 Signed Authenticated	23.04.2025 18:11 23.04.2025 18:08	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.187.53
4. MAGNUS OTTOSSON magnus.ottosson@ume.se	 Signed Authenticated	23.04.2025 19:45 17.04.2025 08:22	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.123.147
5. Kurt Magnus Emilsson magnus.emilsson@borevision.se	 Signed Authenticated	24.04.2025 18:09 24.04.2025 17:59	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* 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 Bostadsrättsföreningen Brobyggaren, org.nr. 769621-9125

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brobyggaren för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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.

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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brobyggaren för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 18:09

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 17.04.2025 08:05

DOCUMENT ID:

ryUXNcGA0kg

ENVELOPE ID:

rk-QV5fRR1g-ryUXNcGA0kg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - Brobyggaren.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kurt Magnus Emilsson	 Signed	24.04.2025 18:09	eID	Swedish BankID
magnus.emilsson@borevision.se	Authenticated	24.04.2025 18:05	Low	IP: 158.174.125.18

* 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