Årsredovisning 2025

Brf Begonian Umeå

769635-8493



nabo

SJAB_N0pWg-BkRH_ERpWI

Välkommen till årsredovisningen för Brf Begonian Umeå

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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
Upplysning vid förlust ..... 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**

SJAB_N0pWg-BkRH_ERpWI

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.

SJAB_N0pWg-BkRH_ERpWI

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 2018-01-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-07-11 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-26 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Begonian 1	2022	Umeå

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Västerbotten

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 78 bostadsrätter om totalt 5 614 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 459 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Jansson	Ordförande
Tony Norgren	Styrelseledamot
Elsa Bergström	Styrelseledamot
Therese Hamrén	Styrelseledamot
Jonas Engström	Styrelseledamot
Jan Danielsson	Suppleant
Nora Felicia Abnersson Fredriksson	Suppleant

Valberedning

Anders Boström
Mikael Magnusson

SJAB_N0pWg-BkRH_ERpWI

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Sofie Nordgren Auktoriserad revisor Ernst & Young
Mikael Hansson Förtroendevald revisor BRF Begonian Umeå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning mm	Nabo
Fjärrvärme, el, bredband	Umeå Energi
Försäkringstjänster	Länsförsäkringar Västerbotten
Hisstjänster	Schindler hiss
Lånetjänster	Nordea
Låstjänster	QT Systems
Parkeringstjänster	Aimo park
Revisionstjänster	Ernst & Young
Snö- och halkbekämpning	Umeå Logistikgrupp
Sophantering, vatten, dagvatten	Umeå Vatten och avfall, Vakin
Städtjänster	Allservice hemtrivsel
Styrelseadministration	Boardeaser
Teknisk förvaltning mm	Norrskenet service

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen äger fastigheten Begonian 1 i Umeå Kommun. Fastigheternas adresser är Lagmansgatan 30 A, B, C, 32 och 34 A, B, 903 55 Umeå.

På fastigheten finns tre byggnader uppförda med totalt 78 lägenheter. Till detta finns en övernattningslägenhet och 23 extra förråd för uthyrning till föreningens medlemmar. I föreningen finns gemensamma anläggningar i form av en bastu/relax, ett gym, ett hobbyrum, ett antal cykelförråd, lekplats och grillplats på innegården samt två gästparkeringsplatser för bilar och en handikappanpassad bilplats på innegården. Utöver detta finns ett källargarage för föreningens medlemmar med 65 garageplatser (inklusive 12 platser försedda med elbilsladdning).

Byggnaderna är uppförda 2022 och innergården färdigställdes under 2023.

SJAB_N0pWg-BkRH_ERpWI

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ränteläget har kommit ner jämfört med föregående år. Därmed har amorteringstakten på fastighetslånen ökats samtidigt som likviditeten stabiliserats (se kassaflödesanalysen).

Under 2025 gjordes inga justering av årsavgifter. Tidigare justeringar av årsavgifter sedan ekonomisk plan upprättades av byggande styrelse:

2022-09-01: 10% (inkluderade garageplatser)

2023-10-01: 5% (inkluderade garageplatser)

2024-01-01: 10% (garageplatser oförändrade)

Framtida amorteringstakt och årsavgiftshöjningar förutses följa ekonomisk plan givet nuvarande ränte- och kostnadsutveckling.

Förändringar i avtal

Omläggning av lånen skedde i februari 2025 efter upphandling.

Ekonomisk förvaltning avtalades under senare delen av 2024 med Nabo (tidigare Riksbyggen). 2025 är första helåret med Nabo som ekonomisk förvaltare.

Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, avtalades under senare delen av 2024 med Norrskenet. 2025 är första helåret med Norrskenet som fastighetsskötare.

Övriga uppgifter

Investeringar

I november 2025 gjordes en upphandling av investering i fler laddpunkter för elbilar. Under december installerades därmed två ytterligare laddpunkter med 22kW kapacitet utanför garaget. Platserna kan nyttjas för elbilsladdning av alla medlemmar med registrerad bricka/kort mot kostnad. Investeringen berättigade till stöd från Naturvårdsverket (Ladda bilen). Stödet beräknas utbetalas under 2026. Investeringen skrivs av på 10 år och belastar de som laddar med ett påslag på förbrukningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 126 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 131 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

SJAB_N0pWg-BkRH_ERpWI

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023
Nettoomsättning	5 535 602	5 582 262	4 801 855
Resultat efter fin. poster	-2 075 666	-1 495 948	-2 060 000
Soliditet (%)	72	72	73
Yttre fond	1 100 786	218 186	161 762
Taxeringsvärde	182 000 000	163 600 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	797	803	694
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,7	81	80
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 872	11 976	12 006
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 319	10 410	10 436
Sparande / kvm totalyta, kr	218	68	-9
Elkostnad / kvm totalyta, kr	59	74	62
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	69	53	73
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	40	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	175	166	168
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,65	-	-
Räntekänslighet (%)	14,90	15,8	17,3

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 (totalt 221 938 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen har ett negativt resultat om cirka 2 miljoner men detta inkluderar avskrivningar. Resultatet mätt som rörelseintäkter minus kostnader före avskrivningar för 2025 är positivt med över 3 miljoner.

Föreningen har gått över från redovisning enligt K2 till K3 i och med detta bokslut. K2 tillät avskrivningar av hela byggnader som en enhet över en längre, fast period vilket för föreningen gav lägre årlig avskrivning än vad som görs under K3. K3 kräver komponentavskrivning, vilket innebär att tak, fönster, stammar, osv skrivs av under respektive livslängd. Övergången till K3 innebär därmed att avskrivningarna för föreningen ökar betydligt (vilket gäller de flesta nybyggda föreningar som nu tvingas gå över till K3)

SJAB_N0pWg-BkRH_ERpWI

och att redovisat resultatet efter avskrivningar därmed blir mer negativt än det annars blivit. Detta påverkar inte föreningens kassaflöde och likviditet som är positiva.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	184 085 000	-	-	184 085 000
Fond, yttre underhåll	218 186	-	882 600	1 100 786
Balanserat resultat	-2 984 033	-1 542 561	-882 600	-5 409 194
Årets resultat	-1 542 561	1 542 561	-2 075 666	-2 075 666
Eget kapital	**179 776 592**	**0**	**-2 075 666**	**177 700 926**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 409 194
Årets resultat	-2 075 666
Totalt	**-7 484 860**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	882 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-29 397
Balanseras i ny räkning	-8 338 063
	-7 484 860

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

SJAB_N0pWg-BkRH_ERpWI

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 535 603	5 582 262
Övriga rörelseintäkter	3	12 296	3 650
Summa rörelseintäkter		**5 547 899**	**5 585 912**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 988 205	-1 740 375
Övriga externa kostnader	9	-230 689	-386 090
Personalkostnader	10	-152 974	-180 253
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 477 576	-1 995 111
Summa rörelsekostnader		**-5 849 444**	**-4 301 829**
RÖRELSERESULTAT		**-301 545**	**1 284 082**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		946	2 511
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 775 067	-2 782 541
Summa finansiella poster		**-1 774 121**	**-2 780 030**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-2 075 666**	**-1 495 948**
Skatt		0	-46 613
ÅRETS RESULTAT		**-2 075 666**	**-1 542 561**

SJAB_N0pWg-BkRH_ERpWI

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	243 387 898	246 854 998
Maskiner och inventarier	13	69 808	80 284
Pågående projekt	14	74 161	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**243 531 867**	**246 935 282**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**243 531 867**	**246 935 282**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 357	42 888
Övriga fordringar	15	1 951 300	955 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	99 891	118 618
Summa kortfristiga fordringar		**2 091 548**	**1 117 198**
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	213 301
Summa kassa och bank		**0**	**213 301**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 091 548**	**1 330 500**
SUMMA TILLGÅNGAR		**245 623 415**	**248 265 782**

SJAB_N0pWg-BkRH_ERpWI

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		184 085 000	184 085 000
Fond för yttre underhåll		1 100 786	218 186
Summa bundet eget kapital		**185 185 786**	**184 303 186**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 409 194	-2 984 033
Årets resultat		-2 075 666	-1 542 561
Summa ansamlad förlust		**-7 484 860**	**-4 526 594**
SUMMA EGET KAPITAL		**177 700 926**	**179 776 592**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	66 647 601	67 235 490
Leverantörsskulder		237 280	151 926
Skatteskulder		116 000	112 000
Övriga kortfristiga skulder		13 136	9 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	908 472	980 245
Summa kortfristiga skulder		**67 922 489**	**68 489 190**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**245 623 415**	**248 265 782**

SJAB_N0pWg-BkRH_ERpWI

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-301 545**	**1 284 082**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 477 576	1 995 111
	3 176 031	**3 279 194**
Erhållen ränta	946	2 511
Erlagd ränta	-1 870 451	-2 445 926
Betald inkomstskatt	0	-46 613
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 306 526**	**789 166**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	70 459	266 777
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	124 614	-707 524
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 501 600**	**348 419**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-74 161	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-74 161**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-587 889	-168 510
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-587 889**	**-168 510**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**839 550**	**179 909**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 105 967**	**926 058**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 945 516**	**1 105 967**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SJAB_N0pWg-BkRH_ERpWI

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Begonian Umeå är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	3,63 %
Fasader	1,01 %
Balkonger	4,46 %
Fönster	1,72 %
Stamledningar VA	2,09 %
Stamledningar Värme	1,27 %
Styr & övervakning	4,46 %
Ventilation	3,63 %
El	2,09 %
Hissar	3,06 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

SJAB_N0pWg-BkRH_ERpWI

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 250 940	4 250 940
Hyresintäkter, lokaler	50 650	58 495
Hyresintäkter, p-platser	973 065	973 792
Övriga intäkter	39 010	84 350
Intäktsreduktion	0	-40 589
El	221 938	255 274
Summa	**5 535 603**	**5 582 262**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	7	-2
Övriga intäkter	754	3 652
Övriga rörelseintäkter	11 535	0
Summa	**12 296**	**3 650**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	89 723	31 692
Besiktning och service	104 318	78 550
Städning	122 207	71 748
Övrigt	49 052	8 203
Snöskottning	78 574	93 375
Summa	**443 874**	**283 569**

SJAB_N0pWg-BkRH_ERpWI

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	14 127	13 073
Bostäder	800	625
Soprum/miljöanläggning	8 250	0
Dörrar och lås/porttele	10 690	4 557
VA	0	8 267
Värme	625	0
Ventilation	14 533	22 963
El	625	0
Hissar	3 820	26 434
Balkonger	1 034	0
Gård/markytor	313	688
Garage och p-platser	4 169	0
Summa	**58 986**	**76 607**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	29 397	0
Summa	**29 397**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	382 923	475 149
Uppvärmning	444 428	344 712
Vatten	301 788	255 460
Sophämtning	93 119	119 973
Summa	**1 222 258**	**1 195 294**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	90 596	55 787
Bredband	83 094	73 119
Fastighetsskatt	60 000	56 000
Summa	**233 690**	**184 906**

SJAB_N0pWg-BkRH_ERpWI

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	10 936	14 278
Övriga förvaltningskostnader	132 753	326 978
Revisionsarvoden	29 875	22 875
Ekonomisk förvaltning	57 125	21 958
Summa	**230 689**	**386 090**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	122 250	137 050
Övriga arvoden	2 000	0
Löner, arbetare	0	5 750
Sociala avgifter	28 724	37 453
Summa	**152 974**	**180 253**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 774 785	2 781 858
Övriga räntekostnader	282	683
Summa	**1 775 067**	**2 782 541**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	251 489 000	251 489 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**251 489 000**	**251 489 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 634 002	-2 649 364
Årets avskrivning	-3 467 100	-1 984 638
Utgående ackumulerad avskrivning	**-8 101 102**	**-4 634 002**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**243 387 898**	**246 854 998**
I utgående restvärde ingår mark med	*12 950 825*	*12 950 825*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	153 000 000	134 600 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
Summa	**182 000 000**	**163 600 000**

SJAB_N0pWg-BkRH_ERpWI

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	104 720	104 720
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**104 720**	**104 720**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-24 436	-14 836
Årets avskrivning	-10 476	-9 600
Utgående ackumulerad avskrivning	**-34 912**	**-24 436**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**69 808**	**80 284**

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	74 161	0
Summa pågående arbeten	**74 161**	**0**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 573	56 711
Övriga fordringar	212	0
Nabo Klientmedelskonto	1 207 927	892 665
Borgo	737 589	0
Redovisningskonto moms	0	6 316
Summa	**1 951 300**	**955 692**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 367	44 002
Fastighetsskötsel	734	0
Förbet försäkringar	30 196	0
Förvaltning	22 594	15 500
Förutbet försäkr premier	0	59 116
Summa	**99 891**	**118 618**

SJAB_N0pWg-BkRH_ERpWI

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2027-02-05	2,29 %	66 647 601	67 235 490
Summa			**66 647 601**	**67 235 490**
Varav kortfristig del			66 647 601	67 235 490

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 712 601 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 074	27 606
El	39 980	31 193
Uppvärmning	68 620	68 113
Utgiftsräntor	241 231	336 615
Vatten	82 402	65 071
Bredband	5 925	0
Förutbetalda avgifter/hyror	455 181	451 647
Övriga uppl kostn	59	0
Summa	**908 472**	**980 245**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	67 404 000	67 404 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna har höjts med 5% från 1 april, 2026 (garageplatser oförändrade). Detta utifrån ett fortsatt ökat kostnadsläge, för att öka amorteringstakten i enlighet med ekonomisk plan, och för att ta höjd för en eventuell investering i fastighetsnära förpackningsinsamling enligt lagkrav som träder ikraft 1 mars 2027.

SJAB_N0pWg-BkRH_ERpWI

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

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

Umeå

Elsa Bergström
Styrelseledamot

Johan Jansson
Ordförande

Jonas Engström
Styrelseledamot

Therese Hamrén
Styrelseledamot

Tony Norgren
Styrelseledamot

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

Mikael Hansson
Förtroendevald revisor

Ernst & Young
Sofie Nordgren
Auktoriserad revisor

SJAB_N0pWg-BkRH_ERpWI



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
30.04.2026 09:18

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 28.04.2026 15:38

DOCUMENT ID:
BkRH_ERpWl

ENVELOPE ID:
SJAB_N0pWg-BkRH_ERpWl

DOCUMENT NAME:
Brf Begonian Umeå, 769635-8493 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
5cc94e21d237299044320d20913e81adfc8824d3cd4526ace76cb1a861548385c6450c64173f579cedbd78dd9d98971eea2efcd1cd3b699354afe1d7da208b4d

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELSA BERGSTRÖM	Signed	28.04.2026 15:45	eID	Swedish BankID
elsabergstrom@live.se	Authenticated	28.04.2026 15:45	Low	IP: 90.233.199.31
2. JONAS ENGSTRÖM	Signed	28.04.2026 15:57	eID	Swedish BankID
enkan69@gmail.com	Authenticated	28.04.2026 15:55	Low	IP: 104.28.31.64
3. Johan Jansson	Signed	28.04.2026 16:06	eID	Swedish BankID
johanj090@gmail.com	Authenticated	28.04.2026 16:03	Low	IP: 130.239.63.229
4. TONY NORGREN	Signed	29.04.2026 12:20	eID	Swedish BankID
tony.norgren1@gmail.com	Authenticated	29.04.2026 12:19	Low	IP: 31.208.5.241
5. THERESE HAMRÉN	Signed	29.04.2026 19:12	eID	Swedish BankID
tessanhamren@hotmail.com	Authenticated	29.04.2026 14:56	Low	IP: 62.209.162.153
6. MIKAEL HANSSON	Signed	30.04.2026 07:52	eID	Swedish BankID
hansson@mail.se	Authenticated	30.04.2026 07:47	Low	IP: 192.16.144.65
7. Karin Sofie Nordgren	Signed	30.04.2026 09:18	eID	Swedish BankID
sofie.nordgren@se.ey.com	Authenticated	30.04.2026 09:16	Low	IP: 213.115.6.58

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

Attachments

No attachments 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

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 Begonian Umeå, org.nr 769635-8493

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Begonian Umeå för år 2025.

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 2025 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 *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

BJ6SdVCT-x-H10SO40pWe

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Begonian Umeå för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer 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 vårt uttalande.

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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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 det datum som framgår av våra digitala signaturer

Ernst & Young AB

Sofie Nordgren
Auktoriserad revisor

Mikael Hansson
Förtroendevald revisor

BJ6SdVCT-x-H10SO40pWe

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
30.04.2026 09:18

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 28.04.2026 15:38

DOCUMENT ID:
H10SO40pWe

ENVELOPE ID:
BJ6SdVCT-x-H10SO40pWe

DOCUMENT NAME:
RB Brf Begonian Umeå 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
aa241c1a6ca3920ff9008f3ccd82bd744b935732fe73c88a0652fdd0500b385b00d594b29f750ba22dfa7f8e98f787f5ae3a4fe407556dd3e65e6bb6d1859a8a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIKAEL HANSSON	Signed	30.04.2026 07:57	eID	Swedish BankID
hansson@mail.se	Authenticated	30.04.2026 07:53	Low	IP: 192.16.144.65
2. Karin Sofie Nordgren	Signed	30.04.2026 09:18	eID	Swedish BankID
sofie.nordgren@se.ey.com	Authenticated	30.04.2026 09:16	Low	IP: 213.115.6.58

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

Attachments

No attachments 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

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