

Årsredovisning 2023

Brf Brobyggaren

769621-9125



Simpleko

Signed document (ptemF4)

Välkommen till årsredovisningen för Brf Brobyggaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 kommer 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.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök

24 st 2 rum och kök

14 st 4 rum och kök

Försäkring

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

Styrelsens sammansättning

Jenny Ulrika Höglund	Ordförande
David Lars Anders Brink	Styrelseledamot
Magnus Ottosson	Styrelseledamot
Per David Mauritz Lindgren	Styrelseledamot
Karl 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

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2020. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Installerat låssystem med taggar
- 2022 ● Stamspolning
Takreovering på 18
Nytt torkskåp i 16
Trädfällning på innergården
- 2020 ● Byte av belysning i trapphus samt källare
Renovering av hyreslägenhet
- 2018 ● Målning källargolv
Ny tvättmaskin
Byte av vindskivor
- 2017 ● Takbesiktning
Ny tvättmaskin
Trädbeskärning
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

- 2024 ● Föreningen har inget planerat underhåll för 2024.

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är medlemmar i Bostadsrätterna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är positivt. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost under 2023 är, utöver avskrivningarna, kostnaderna för fjärrvärme. Dessa har under året ökat något jämfört med 2022. En annan stor kostnadspost för föreningen är räntekostnaden som har ökat jämfört med tidigare år och det beror på att föreningen har lagt om ett av lånen då bindningstiden löpt ut. Ny ränta är 4,90% jämfört med tidigare 1,17%.

Föreningens kassaflöde, som även innefattar investeringar samt finansiering i form av lån och upplåtelser är negativ. Den främsta anledningen till föreningens negativa kassaflöde är att föreningen under året har flyttat 1,5 miljoner till ett placeringskonto hos handelsbanken detta för att få en bättre ränta på sparkapitalet. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Övriga uppgifter

Årsavgifterna i föreningen höjdes 2023-01-01 med 3,5% och i samband med budgetarbetet inför år 2024 beslutade styrelsen om ytterligare en avgiftshöjning på 2% fr.o.m. 1 januari 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5 730 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 562 276	2 483 317	2 462 860	2 426 816
Resultat efter fin. poster	130 217	-44 229	-168 822	173 456
Soliditet (%)	68	66	64	62
Yttre fond	194 496	-	-	-
Taxeringsvärde	64 832 000	64 832 000	50 037 000	50 037 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	727	703	686	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,0	87,3	86,0	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 107	5 504	6 232	6 464
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 893	5 274	5 970	6 046
Sparande per kvm totalyta, kr	228	254	121	274
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	20	20	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	97	82	86	83
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	45	39	45
Energikostnad per kvm totalyta, kr	170	147	144	145
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,90	1,18	1,12	1,42
Räntekänslighet (%)	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

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	29 960 526	-	-	29 960 526
Upplåtelseavgifter	4 662 045	-	-	4 662 045
Fond, yttre underhåll	0	-	194 496	194 496
Balanserat resultat	-306 186	-44 229	-194 496	-544 911
Årets resultat	-44 229	44 229	130 217	130 217
Eget kapital	34 272 156	0	130 217	34 402 373

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-544 911
Årets resultat	130 217
Totalt	-414 694

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	194 496
Att från yttre fond i anspråk ta	-49 375
Balanseras i ny räkning	-559 815
	-414 694

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 562 276	2 483 317
Övriga rörelseintäkter		17 911	3 558
Summa rörelseintäkter		2 580 187	2 486 875
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 403 739	-1 577 960
Övriga externa kostnader	7	-149 709	-140 819
Personalkostnader	8	-49 540	-45 037
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-556 476	-553 811
Summa rörelsekostnader		-2 159 464	-2 317 627
RÖRELSERESULTAT		420 723	169 248
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 061	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-310 567	-213 484
Summa finansiella poster		-290 506	-213 477
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		130 217	-44 229
ÅRETS RESULTAT		130 217	-44 229

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	48 200 360	48 736 484
Inventarier och installationer	11	57 016	77 368
Summa materiella anläggningstillgångar		48 257 376	48 813 852
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 257 376	48 813 852
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 585	653
Övriga fordringar	12	6 838	7 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	164 267	170 211
Summa kortfristiga fordringar		191 690	178 027
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	14	1 500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		766 593	2 716 183
Summa kassa och bank		766 593	2 716 183
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 458 283	2 894 210
SUMMA TILLGÅNGAR		50 715 659	51 708 062

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 622 571	34 622 571
Fond för yttre underhåll		194 496	0
Summa bundet eget kapital		34 817 067	34 622 571
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-544 911	-306 186
Årets resultat		130 217	-44 229
Summa fritt eget kapital		-414 694	-350 415
SUMMA EGET KAPITAL		34 402 373	34 272 156
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 362 184	8 170 268
Summa långfristiga skulder		7 362 184	8 170 268
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 401 834	8 822 084
Leverantörsskulder		188 072	152 946
Skatteskulder		7 138	5 959
Övriga kortfristiga skulder		0	210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	354 058	284 439
Summa kortfristiga skulder		8 951 102	9 265 638
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 715 659	51 708 062

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	420 723	169 248
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	556 476	553 811
	977 199	723 059
Erhållen ränta	20 061	7
Erlagd ränta	-261 922	-213 484
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	735 338	509 582
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 663	7 454
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	57 069	11 633
Kassaflöde från den löpande verksamheten	778 744	528 669
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-32 008
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-32 008
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 228 334	-2 244 584
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 228 334	-2 244 584
ÅRETS KASSAFLÖDE	-449 590	-1 747 923
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 716 183	4 464 106
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 266 593	2 716 183

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- 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 bredband, 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 %

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 1 589 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, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 117 976	2 044 839
Hysesintäkter, bostäder	96 780	93 427
Hysesintäkter, lokaler	53 820	52 320
Hysesintäkter, p-platser	156 150	155 160
Kabel-TV	51 600	51 600
Bredband	78 000	78 000
Övriga intäkter	7 950	11 529
Vidarefakturering	17 911	0
Summa	2 580 187	2 486 875

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Vidarefakturering	17 911	0
Fastighetsskötsel	109 416	105 000
Besiktning och service	26 776	23 409
Städning	15 106	20 845
Sotning	51 719	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	1 910	37 500
Trädgårdsarbete	5 090	27 000
Snöskottning	157 836	69 534
Summa	385 763	283 288

NOT 4, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	18 815	139 693
Planerat underhåll	49 375	309 454
Summa	68 190	449 147

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	77 416	62 973
Uppvärmning	312 099	264 665
Vatten	156 968	146 278
Sophämtning	81 919	65 799
Summa	628 402	539 715

NOT 6, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	83 518	73 411
Skadedjursförsäkring	0	6 974
Kabel-TV	105 087	95 726
Bredband	60 543	60 543
Fastighetsskatt	72 236	69 156
Summa	321 384	305 810

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	5 513	2 387
Övriga förvaltningskostnader	9 483	9 697
Revisionsarvoden	15 250	15 625
Ekonomisk förvaltning	116 164	109 952
Bankkostnader	3 299	3 158
Summa	149 709	140 819

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	39 375	36 225
Sociala avgifter	10 165	8 812
Summa	49 540	45 037

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	310 468	213 484
Övriga räntekostnader	99	0
Summa	310 567	213 484

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	53 924 054	53 924 054
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	53 924 054	53 924 054
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 187 570	-4 651 446
Årets avskrivning	-536 124	-536 124
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 723 694	-5 187 570
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 200 360	48 736 484
<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 11, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	273 738	241 730
Inköp	0	32 008
Utgående anskaffningsvärde	273 738	273 738
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-196 370	-178 683
Avskrivningar	-20 352	-17 687
Utgående avskrivning	-216 722	-196 370
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	57 016	77 368

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 718	7 163
Övriga fordringar	120	0
Summa	6 838	7 163

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 967	9 519
Försäkringspremier	99 069	90 555
Kabel-TV	0	26 033
Bredband	15 063	15 063
Förvaltning	30 168	29 041
Summa	164 267	170 211

NOT 14, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Placeringskonto Handelsbanken	1 500 000	0
Summa	1 500 000	0

NOT 15, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2023-12-30	3,44 %	3 532 500	4 606 000
Stadshypotek AB	2024-12-30	1,14 %	4 204 800	4 248 600
Stadshypotek AB	2023-03-30	4,90 %	4 061 250	4 110 000
Stadshypotek AB	2025-12-30	0,76 %	3 965 468	4 027 752
Summa			15 764 018	16 992 352
Varav kortfristig del			244 584	8 822 084

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 541 098 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.

Lån 796940, 4 061 250 kr innehar borgen.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	10 297	6 907
Uppvärmning	44 428	39 739
Räntor	48 645	0
Löner	12 675	7 950
Sociala avgifter	3 982	2 498
Förutbetalda avgifter/hyror	218 406	211 720
Beräknat revisionsarvode	15 625	15 625
Summa	354 058	284 439

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

27 700 000

2022-12-31

27 700 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Jenny Ulrika Höglund
Ordförande

David Lars Anders Brink
Styrelseledamot

Magnus Ottosson
Styrelseledamot

Per David Mauritz Lindgren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

BoRevision
Magnus Emilsson
Revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 6627df9880efbb2237a9c008

Finalized at: 2024-04-26 17:30:04 CEST

Title: Brf Brobyggaren, 769621-9125 - årsredovisning 2023.pdf

Digest: ptemF4j+MHV/tVo0N8CBJ1b/5SExNVEh5XvmhSDeL9g=

Initiated by: brinkdavid@gmail.com (*brinkdavid@gmail.com*) via Brf Brobyggaren 769621-9125

Signees:

- Kurt Magnus Emilsson signed at 2024-04-26 17:30:03 CEST with Swedish BankID (19751006-XXXX)
- Magnus Ottosson signed at 2024-04-23 18:27:34 CEST with Swedish BankID (19590609-XXXX)
- Karl Tage Ahlgren signed at 2024-04-23 19:20:41 CEST with Swedish BankID (19520107-XXXX)
- Per David Mauritz Lindgren signed at 2024-04-23 19:18:51 CEST with Swedish BankID (19910601-XXXX)
- Jenny Ulrika Höglund signed at 2024-04-23 19:18:57 CEST with Swedish BankID (19720412-XXXX)
- David Lars Anders Brink signed at 2024-04-23 18:27:21 CEST with Swedish BankID (19750202-XXXX)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Brobyggaren, org.nr. 769621-9125

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brobyggaren för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 revisionsmed 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 Brf Brobyggaren för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Kurt Magnus Emilsson

Revisor

Serienummer: c6a1ce27fe487a[...]03df107f971eb

IP: 20.71.xxx.xxx

2024-04-26 15:30:23 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>