

# Årsredovisning 2025

## Brf Brobyggaren

769621-9125



 Bk2WBwvTbI-S13WHwvpZx

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Brobyggaren

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## 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 2025-02-17 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

Jenny Ulrika Höglund	Ordförande
David Lars Anders Brink	Styrelseledamot
Magnus Ottosson	Styrelseledamot
Peder Sjöström	Styrelseledamot
Karl Tage Ahlgren	Suppleant

### Valberedning

Till valberedning har föreningen valt Martin Lundström och Tage Ahlgren.

### Revisorer

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

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2031.

### Utförda historiska underhåll

- 2013** ● Föryngring av träd och buskar på innergården och tillhörande grönområden
- 2015** ● Byte låssystem
- 2015-2014** ● Miljöanpassad gårdsbelysning
- 2016** ● OVK
- 2017** ● Trädbeskärning  
Ny tvättmaskin  
Takbesiktning  
Byte radiatorventiler  
Spolning avloppssystem
- 2018** ● Målning källargolv  
Ny tvättmaskin  
Byte av vindskivor
- 2020** ● Renovering av hyreslägenhet  
Byte av belysning i trapphus samt källare
- 2021** ● Totalrenovering av hiss i 18
- 2022** ● Stamspolning  
Trädfällning på innergården  
Nytt torkskåp i 16  
Takrenovering på 18
- 2023** ● Installerat låssystem med taggar
- 2024** ● Underhåll av tak  
Installation laddstolpar  
Impregnering gavlar pga tidigare frostsador fasad  
Relining vissa avloppsstammar
- 2025** ● Upprustning lekplats

### Planerade underhåll

- 2026** ● Målning av trapphus

#### 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 2025 är positivt. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och denna post påverkar inte föreningens likviditet. Jämför vi resultatet med 2024 så är resultatet bättre vilket beror på både ökade intäkter och lägre kostnader för underhåll.

Föreningens största kostnadspost under 2025, utöver avskrivningarna, är räntorna. En annan stor kostnadspost för föreningen är fjärrvärmen.

Föreningens kassaflöde, som även innefattar investeringar samt finansiering i form av lån och upplåtelser, är positivt trots att föreningen amorterat 199 688 kr på sina lån under året. I kassaflödesanalysen finns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna i föreningen höjdes 2025-02-01 med 5%. I samband med budgetarbetet inför år 2026 beslutade styrelsen om ytterligare en avgiftshöjning på 3% fr.o.m. 1 mars 2026.

##### Förändringar i avtal

Ny snöröjare, Bilfrakt

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 59 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5 920 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 741 996	2 621 763	2 562 276	2 483 317
Resultat efter fin. poster	92 144	61 899	130 217	-44 229
Soliditet (%)	69	68	68	66
Yttre fond	381 821	339 617	194 496	-
Taxeringsvärde	69 770 000	64 832 000	64 832 000	64 832 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	773	741	727	703
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,0	87,2	87,0	87,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 963	5 027	5 107	5 504
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 755	4 817	4 893	5 274
Sparande / kvm totalyta, kr	233	242	228	254
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	23	24	20
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	94	97	97	82
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	54	49	45
Energikostnad / kvm totalyta, kr	174	174	170	147
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,57	2,44	1,90	1,18
Räntekänslighet (%)	6,42	6,79	7,03	7,83

**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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	29 960 526	-	-	29 960 526
Upplåtelseavgifter	4 662 045	-	-	4 662 045
Fond, yttre underhåll	339 617	-	42 204	381 821
Balanserat resultat	-559 815	61 899	-42 204	-540 120
Årets resultat	61 899	-61 899	92 144	92 144
<b>Eget kapital</b>	<b>34 464 272</b>	<b>0</b>	<b>92 144</b>	<b>34 556 416</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-540 120
Årets resultat	92 144
<b>Totalt</b>	<b>-447 976</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	209 310
Att från yttre fond i anspråk ta	-65 885
Balanseras i ny räkning	-591 401
	<b>-447 976</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 741 996	2 621 763
Övriga rörelseintäkter	3	-1	-0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 741 995</b>	<b>2 621 763</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 484 753	-1 464 022
Övriga externa kostnader	9	-158 384	-157 689
Personalkostnader	10	-56 145	-67 391
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-591 879	-564 003
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 291 161</b>	<b>-2 253 105</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>450 834</b>	<b>368 657</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38 227	75 317
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-396 917	-382 075
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-358 690</b>	<b>-306 758</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>92 144</b>	<b>61 899</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>92 144</b>	<b>61 899</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	47 128 112	47 664 236
Maskiner och inventarier	13	333 665	330 262
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 461 777</b>	<b>47 994 498</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>47 461 777</b>	<b>47 994 498</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		47 659	27 964
Övriga fordringar	14	7 269	308 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	96 186	95 461
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>151 114</b>	<b>431 464</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar		1 588 580	1 556 466
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 588 580</b>	<b>1 556 466</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 211 499	502 209
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 211 499</b>	<b>502 209</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 951 193</b>	<b>2 490 139</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>50 412 970</b>	<b>50 484 637</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		34 622 571	34 622 571
Fond för yttre underhåll		381 821	339 617
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 004 392</b>	<b>34 962 188</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-540 120	-559 815
Årets resultat		92 144	61 899
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-447 976</b>	<b>-497 916</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>34 556 416</b>	<b>34 464 272</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 878 537	7 502 700
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 878 537</b>	<b>7 502 700</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 441 209	8 016 734
Leverantörsskulder		172 518	106 651
Skatteskulder		6 153	8 699
Övriga kortfristiga skulder		14 840	22 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	343 297	363 178
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 978 017</b>	<b>8 517 665</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 412 970</b>	<b>50 484 637</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>450 834</b>	<b>368 657</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	591 879	564 003
	<b>1 042 713</b>	<b>932 660</b>
Erhållen ränta	38 227	75 317
Erlagd ränta	-409 557	-392 134
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>671 383</b>	<b>615 843</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	280 350	-239 774
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	48 517	-38 278
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 000 250</b>	<b>337 791</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-59 158	-301 125
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-59 158</b>	<b>-301 125</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-199 688	-244 584
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-199 688</b>	<b>-244 584</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>741 404</b>	<b>-207 918</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 058 675</b>	<b>2 266 593</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 800 079</b>	<b>2 058 675</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Brobyggaren är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,85 - 6,66 %
Maskiner och inventarier	6,67 - 20,00 %
Installationer	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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 259 394	2 160 372
Hysesintäkter, bostäder	103 245	98 724
Hysesintäkter, lokaler	51 603	54 816
Hysesintäkter, p-platser	164 440	171 660
Kabel-TV	51 600	51 600
Bredband	78 000	78 000
El laddplatser	24 600	0
Övriga intäkter	9 114	6 591
<b>Summa</b>	<b>2 741 996</b>	<b>2 621 763</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-0
<b>Summa</b>	<b>-1</b>	<b>-0</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	119 136	114 611
Besiktning och service	31 542	33 199
Städning	10 311	14 145
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	42 800	2 140
Trädgårdsarbete	5 752	5 004
Snöskottning	111 350	108 978
<b>Summa</b>	<b>320 891</b>	<b>278 076</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	61 568	26 531
<b>Summa</b>	<b>61 568</b>	<b>26 531</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	65 885	152 292
<b>Summa</b>	<b>65 885</b>	<b>152 292</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsel	83 481	74 143
Uppvärmning	302 039	311 727
Vatten	176 034	174 414
Sophämtning	104 425	113 119
<b>Summa</b>	<b>665 979</b>	<b>673 403</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	96 959	91 045
Kabel-TV	195 916	168 635
Fastighetsskatt	77 556	74 040
<b>Summa</b>	<b>370 431</b>	<b>333 720</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Förbrukningsmaterial	3 564	7 839
Övriga förvaltningskostnader	8 026	8 664
Revisionsarvoden	17 250	16 875
Ekonomisk förvaltning	125 172	120 672
Bankkostnader	4 372	3 639
<b>Summa</b>	<b>158 384</b>	<b>157 689</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	44 100	53 139
Sociala avgifter	12 045	14 252
<b>Summa</b>	<b>56 145</b>	<b>67 391</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

<b>RESULTATPOSTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	396 917	382 011
Övriga räntekostnader	0	64
<b>Summa</b>	<b>396 917</b>	<b>382 075</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	53 924 054	53 924 054
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>53 924 054</b>	<b>53 924 054</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 259 818	-5 723 694
Årets avskrivning	-536 124	-536 124
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 795 942</b>	<b>-6 259 818</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>47 128 112</b>	<b>47 664 236</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 171 262</i>	<i>11 171 262</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	49 170 000	44 232 000
Taxeringsvärde mark	20 600 000	20 600 000
<b>Summa</b>	<b>69 770 000</b>	<b>64 832 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	574 863	273 738
Årets inköp	59 158	301 125
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>634 021</b>	<b>574 863</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-244 601	-216 722
Årets avskrivning	-55 755	-27 879
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-300 356</b>	<b>-244 601</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>333 665</b>	<b>330 262</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 149	6 854
Övriga fordringar	120	301 185
<b>Summa</b>	<b>7 269</b>	<b>308 039</b>

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 135	8 580
Försäkringspremier	40 262	40 588
Kabel-TV	15 000	15 000
Förvaltning	32 789	31 293
<b>Summa</b>	<b>96 186</b>	<b>95 461</b>

**NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-12-30	3,44 %	3 403 875	3 459 000
Stadshypotek AB	2027-12-30	3,17 %	4 128 150	4 161 000
Stadshypotek AB	2026-01-02	2,70 %	3 931 250	3 996 250
Stadshypotek AB	2028-12-30	2,88 %	3 856 471	3 903 184
<b>Summa</b>			<b>15 319 746</b>	<b>15 519 434</b>
Varav kortfristig del			7 441 209	8 016 734

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 096 826 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**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 575	17 987
Städning	793	793
El	8 722	7 504
Uppvärmning	37 189	41 445
Utgiftsräntor	25 946	38 586
Vatten	14 876	15 066
Söphantering	6 301	8 906
Förutbetalda avgifter/hyror	228 270	217 266
Beräknat revisionsarvode	15 625	15 625
<b>Summa</b>	<b>343 297</b>	<b>363 178</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 700 000	27 700 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

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

Umeå kommun

---

David Lars Anders Brink  
Styrelseledamot

---

Jenny Ulrika Höglund  
Ordförande

---

Magnus Ottosson  
Styrelseledamot

---

Peder Sjöström  
Styrelseledamot

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

---

Magnus Emilsson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

01.05.2026 07:04

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 23.04.2026 11:23

**DOCUMENT ID:**

S13WHwvpZx

**ENVELOPE ID:**

Bk2WBwvTbI-S13WHwvpZx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Brobyggaren, 769621-9125 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

86e88ea1869704771208ef2711dc3f763cb12b8dc9568f  
e15a2e52dd475ea7e16c2c9bdbf75bff18486b085bf13b3  
ab99c4fb6a5adaf7c4de569b8f4fb801d96

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. David Lars Anders Brink brinkdavid@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 17:15 23.04.2026 17:12	eID Low	Swedish BankID IP: 194.132.164.185
2. STIG MAGNUS OTTOSSO N magnus.ottosson@ume.s e	 Signed Authenticated	24.04.2026 12:07 24.04.2026 12:06	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.123.147
3. PEDER SJÖSTRÖM jps916@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 14:49 24.04.2026 10:57	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.123.96
4. Jenny Ulrika Höglund ulrika.hoglund@volvo.co m	 Signed Authenticated	29.04.2026 10:14 29.04.2026 10:12	eID Low	Swedish BankID IP: 192.157.9.201
5. Kurt Magnus Emilsson magnus.emilsson@borevi sion.se	 Signed Authenticated	01.05.2026 07:04 01.05.2026 06:57	eID Low	Swedish BankID IP: 212.119.51.79

\* 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

## ⚙️ 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 2025.

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 2025 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 2025 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 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 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.

---

Umeå

Digitalt signerad av

Magnus Emilson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

01.05.2026 07:04

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 23.04.2026 11:23

**DOCUMENT ID:**

ry6ZBwwabl

**ENVELOPE ID:**

SJxh-BvwpWe-ry6ZBwwabl

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Brobyggaren 251231.pdf

2 pages

**SHA-512:**

128093ffd46af0bf9770c6e8ae4e583f2f1abeb401f3046e06e804f31dbb91d2d7be52a749c7adaacd37e42d162c2879c41d58bf4f6ba369f37654fd31bd514d

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kurt Magnus Emilsson	Signed	01.05.2026 07:04	eID	Swedish BankID
magnus.emilsson@borevision.se	Authenticated	01.05.2026 06:58	Low	IP: 212.119.51.79

\* 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