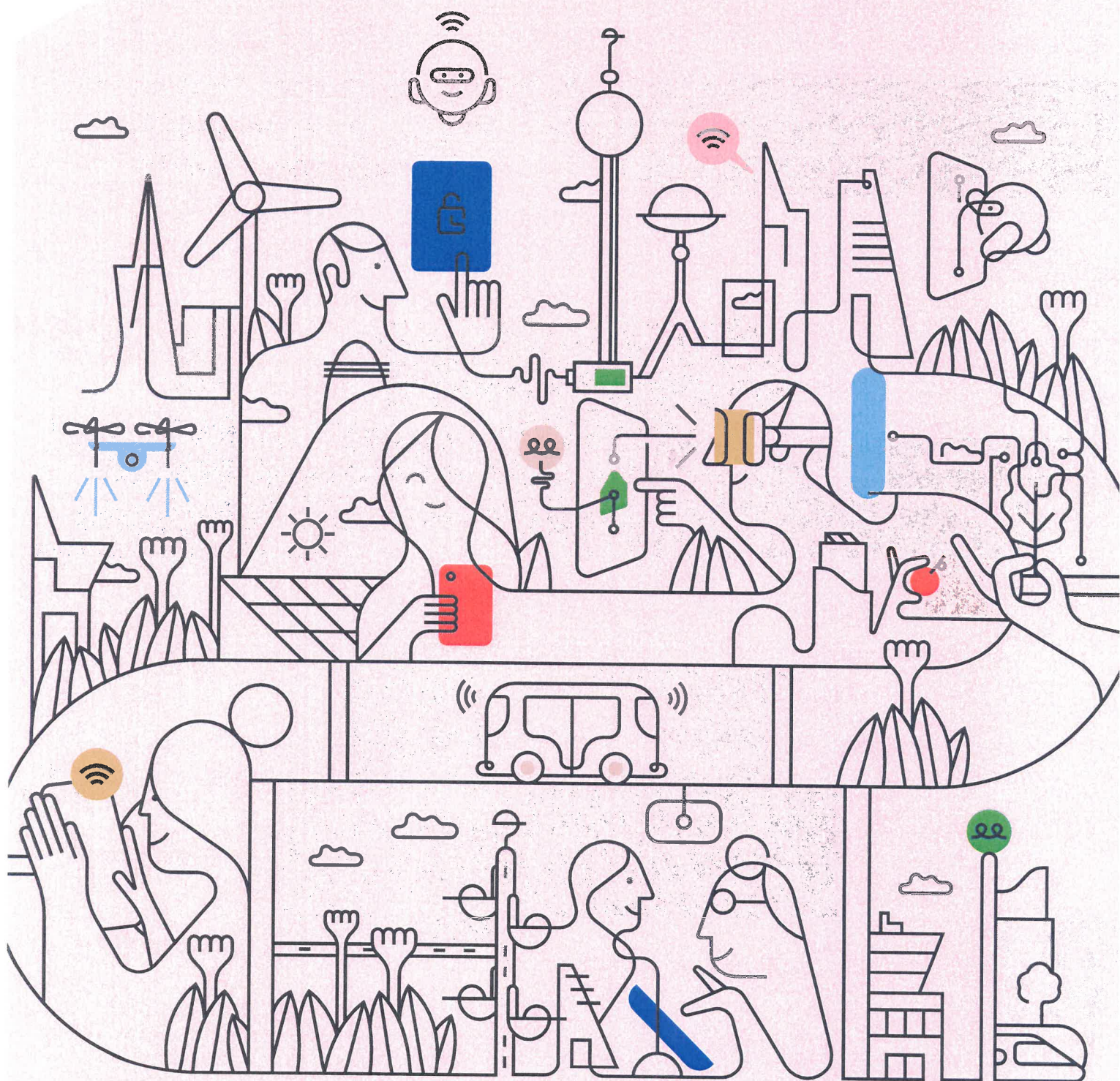




2024

Årsredovisning

Brf Brödkaveln,
Östersund



Välkommen till årsredovisningen för Brf Brödkaveln, Östersund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Östersund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-10-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-03-22.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brödkaveln 1	1986	Östersund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1987 och består av 12 flerbostadshus.

Värdeåret är 1987.

Föreningen har 57 bostadsrätter om totalt 4 220 kvm. Byggnadernas totalyta är 4579 kvm.

U*

Styrelsens sammansättning

Tenho Mäkelä	Ordförande
Anna Birgitta Sjöling	Styrelseledamot
Christer Paglert	Styrelseledamot
Eva Pulkkinen	Styrelseledamot
Hannu Pulkkinen	Styrelseledamot
Karl Göran Nilsson	Styrelseledamot
Karl Hellgren	Styrelseledamot
Tom Liveskär	Suppleant
Tomas Svahn	Suppleant
Ulla Kristina Dahlström	Tjänstgörande suppleant

Valberedning

Sven-Erik Jonsson
Dennis Andersson

Firmateckning

Tenho Mäkelä
Karl Hellgren

Revisorer

Agnetha Bäckman	Internrevisor
Anna Maria Christiansson	Revisorsuppleant
Caroline Andersen	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1987 och sträcker sig fram till 2045.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Fasader renovering och målning
- 2023** ● Radonmätning genomförts och uppföljningsrutiner utvecklats
Hjärtstatare har anskaffats till föreningen
Digital bokningssystem till tvättstugorna
- 2022** ● Byte av balkongdörrar i samtliga lägenheter.
- 2021** ● Byte balkongstolpar på Splintv 14+18
Reparation av läckande balkongtak, Splintv 18
Byte av expansionskärl, Splintv. 2b

VA

- 2021** ● Målning av källargolv på Splintv 2b
- 2020** ● Målning tvättstuga Splintv. 12
- 2019** ● OVK - Underhåll
Byte till ledarmatur med rörelsevakt i gemensamma utrymmen - Energisparåtgärd
Byte golvmatta i trapphuset övre plan Splintv. 4 - Underhåll
- 2018** ● Modernisering av hissar
Målning betongsockel stenhusen - Underhåll
Ombyggnation av grillplatsen och anskaffande av möbler
Målning av källargolv - Underhåll
Byte och komplettering av termostatventil på radiatorer i lgh och förråd samt gemensamma utrymmen - Energisparåtgärd
Monterat hörnlistor i trähusens trapphus - Underhåll
- 2017** ● Byte värmeväxlare för värme och tappvarmvatten - Energisparåtgärd
Blå ytterdörrar och portar målade - Underhåll
Genomgående reparation av altangavlar
Takrengöring tegelhusen
Renovering av lekutrustning
Rengöring och underhåll av ventilationsaggregat
- 2016** ● Rengöring av värmeväxlare i ventilationsaggregat i alla lägenheter
Målning källargolv Splintv 2
Rep. av balkongtak, samtliga låghus
Takspolning återstående låghus
Byte golvmattor i trapphus Splintv. 22, 26 och 28
Färdigställt gymmet på Splintv 2 och kompletterat utrustningen
Bytt trall i förråd Splintv 10 och 16
Reparerat innerväggar i två garage
Byte av ett antal radiatorventiler
- 2015** ● Installering av vattenlarm (droppstopp) i alla lägenheter. - Förebygga vattenskador
Målning av väggar i ett trapphus.
Borttagning av mossor och renspolning av tak samt byte av trasiga takpannor.
Utvändig målning av förråsdörrar.
Utvändig målning av garagen.
Byte av låssystem i hela föreningen - Kopieringssäkrat
Bytt torkaggregat i torkskåp i tvättstuga 2 B. - Energisparåtgärd
Ombyggnation/ökning med ett garage.
OVK utförd och godkänd.
Säkerhetsbesiktning av alla lekplatser
Byte av stolparmaturer. - Energisparåtgärd
- 2014-2015** ● Diverse fasadmålning

U

- 2014** ● Byte golvmatta i trapphuset övre plan Splintv. 2
Byte loftgångsarmaturer - Energisparåtgärd
Installation av vattenrening i värmesystemet - Energisparåtgärd
Byte golvmattor i trapphus Splintv.6 och 14
Ombyggnad torkskåp tvättstugan Splintv. 12 - Energisparåtgärd
Slutfört plåtskoning nedre del av entréfasader, samtliga trähus färdiga
- 2013** ● Brandskyddsinspektion med komplettering av brandvarnare samt inspektion av huvudvattenavstängning och vattenläckage i kök
Bytt garageportar 17-30
Plåtskott nedre del av entréfasad Splintv.14
Spolning avlopp inifrån lägenheter nr 1-57
Dränering förrådshus Splintv.16
Ombyggnation tvättstuga Splintv.12
Målning förrådsfasad Splintv.18
Byte trasiga tegelpannor
Åtgärdat takläckage och spolning tak Splintv.6
Plåtskott nedre del av entréfasad Splintv.18
- 2012-2013** ● Påbörjat spolning avlopp
- 2012** ● Flyttat nedre gästparkeringen för bättre vinterunderhåll
Bytt torktumlare i tvättstuga Splintv. 2
Bytt till astronomiskt ur till utebelysningen
Reparerat och förbättrat soprumsdörr
Bytt garageportar 1-16
Bytt plank uteplats gården 2 - 8
Tagit bort mossor och renspolat tak på garagehusen samt ersatt trasiga takpannor
Tagit bort mossor och renspolat tak samt ersatt trasiga takpannor på låga förrådshusen
Spolat bort mossor på gårdarna med högtryckstvätt
Installerat värmeväxlare till torktumlare tvättstuga Splintv. 12
Målat entrétak trähus
- 2011** ● Bytt ventilationsaggregat i kvartersgården
OVK-besiktning utförd
Bytt expansionskärl
Bytt styrutrustning för värmeregleringen
- 2010** ● Byte ventilationsaggregat

Planerade underhåll

- 2025** ● Skyddsrum ses över och artiklar inventeras samt kompletteras vid behov
Asfaltering på gården förbättras
Fönsterbleck skall målas
Balkong och altan fasader skall åtgärdas och målas

LA

Avtal med leverantörer

Städ av trapphuset Samhall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övrig verksamhetsinformation

Fasad renoveringar har genomförts. Asfaltering på gården har förbättrats.

Ekonomi

Räntan på några lån har höjts samt leverantörerna har höjt sina avgifter.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 1%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

U*

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 643 033	3 618 465	3 339 381	3 324 659
Resultat efter fin. poster	-351 338	31 813	-649 767	454 309
Soliditet (%)	33	33	32	34
Yttre fond	5 023 763	4 785 062	5 195 449	4 645 449
Taxeringsvärde	29 381 000	27 335 000	27 335 000	24 439 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	821	812	708	708
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,1	94,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 122	3 233	3 346	3 456
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 877	2 980	3 346	3 456
Sparande per kvm totalyta, kr	168	156	161	202
Elkostnad per kvm totalyta, kr	61	148	94	71
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	141	25	74	86
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	49	47	39
Energikostnad per kvm totalyta, kr	251	223	214	195
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,77	3,37	-	-
Räntekänslighet (%)	3,80	3,98	-	-

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 270 159 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.

ut

Uppllysning vid förlust

Vi haft ökade kostnader 722500 kr på grund av fasadarbete

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	1 650 999	-	-	1 650 999
Fond, yttre underhåll	4 785 062	-311 299	550 000	5 023 763
Balanserat resultat	795 411	343 112	-550 000	588 522
Årets resultat	31 813	-31 813	-351 338	-351 338
Eget kapital	7 263 284	0	-351 338	6 911 946

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 138 522
Årets resultat	-351 338
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-550 000
Totalt	237 184

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	748 641
Balanseras i ny räkning	985 825

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

LA

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 643 033	3 618 465
Övriga rörelseintäkter	3	360	13 169
Summa rörelseintäkter		3 643 393	3 631 634
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 830 252	-2 435 104
Övriga externa kostnader	9	-199 499	-210 168
Personalkostnader	10	-143 720	-135 359
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-369 924	-369 924
Summa rörelsekostnader		-3 543 395	-3 150 555
RÖRELSERESULTAT		99 998	481 079
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		54 002	18 350
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-505 338	-467 616
Summa finansiella poster		-451 336	-449 266
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-351 338	31 813
ÅRETS RESULTAT		-351 338	31 813

OK

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	18 042 473	18 412 397
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 042 473	18 412 397
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 042 473	18 412 397
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		41 367	32 406
Övriga fordringar	14	1 392 713	2 312 576
Förtutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	196 975	0
Summa kortfristiga fordringar		1 631 054	2 344 982
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		1 079 737	0
Summa kortfristiga placeringar		1 079 737	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		62 587	1 085 954
Summa kassa och bank		62 587	1 085 954
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 773 378	3 430 936
SUMMA TILLGÅNGAR		20 815 851	21 843 333

ix

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 650 999	1 650 999
Fond för yttre underhåll		5 023 763	4 785 062
Summa bundet eget kapital		6 674 762	6 436 061
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		588 522	795 411
Årets resultat		-351 338	31 813
Summa fritt eget kapital		237 184	827 223
SUMMA EGET KAPITAL		6 911 946	7 263 284
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 476 473	2 007 607
Summa långfristiga skulder		3 476 473	2 007 607
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 698 195	11 637 705
Leverantörsskulder		162 184	473 709
Skatteskulder		0	5 051
Övriga kortfristiga skulder		103 443	114 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	463 610	341 792
Summa kortfristiga skulder		10 427 431	12 572 441
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 815 851	21 843 333

✗

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	99 998	481 079
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	369 924	369 924
	469 922	851 003
Erhållen ränta	50 101	18 350
Erlagd ränta	-516 002	-453 387
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 021	415 966
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-171 571	-33 096
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-194 836	-314 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-362 386	67 932
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-470 644	-470 644
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-470 644	-470 644
ÅRETS KASSAFLÖDE	-833 030	-402 712
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 341 413	3 744 125
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 508 383	3 341 413

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

LA

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Brödkaveln, Östersund 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 5 %
---------	---------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

✓

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 185 160	3 138 036
Hysesintäkter garage	108 150	117 300
Hysesintäkter p-plats	42 750	50 400
Hysesintäkter förråd	2 580	2 340
El, moms	267 183	290 450
Övernattnings-/gästlägenhet	27 072	8 840
Dröjsmålsränta	386	60
Pantsättningsavgift	2 817	2 100
Överlåtelseavgift	5 612	3 834
Administrativ avgift	1 323	0
Vidarefakturerade kostnader	0	5 106
Öres- och kronutjämning	0	-1
Summa	3 643 033	3 618 465

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	360	860
Återbäring försäkringsbolag	0	12 309
Summa	360	13 169

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	13 920
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	45 074	2 320
Larm och bevakning	4 781	0
Städning enligt avtal	76 582	80 356
Besiktningar	12 500	0
Hissbesiktning	6 696	3 941
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	105 173
Bevakning	0	4 204
Myndighetstillsyn	0	16 343
Gårdkostnader	1 580	3 520
Gemensamma utrymmen	3 375	1 490
Garage/parkering	406	0
Snöröjning/sandning	257 969	181 035
Serviceavtal	113 220	53 394
Fordon	0	6 545
Förbrukningsmaterial	26 555	12 185
Summa	548 737	484 426

1A

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	1 130
Tvättstuga	4 849	1 811
Trapphus/port/entr	0	2 013
Sophantering/återvinning	0	3 623
Dörrar och lås/porttele	2 855	50 149
Övriga gemensamma utrymmen	36 020	0
VVS	16 160	14 139
Ventilation	4 147	93 383
Elinstallationer	15 796	5 769
Tak	0	73 530
Fasader	2 500	27 824
Mark/gård/utemiljö	3 625	0
Garage/parkering	6 891	650
Summa	92 843	274 020

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	0	132 283
VVS	0	5 104
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	25 656
Fasader	722 500	0
Fönster	0	148 256
Mark/gård/utemiljö	26 141	0
Summa	748 641	311 299

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	277 832	679 941
Uppvärmning	645 882	116 665
Vatten	223 934	223 740
Sophämtning/renhållning	127 051	97 124
Grovsopor	0	4 757
Summa	1 274 699	1 122 227

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	79 557
Kabel-TV	16 174	19 167
Bredband	63 030	58 280
Fastighetsskatt	86 128	86 128
Summa	165 332	243 132

1A

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	987
Tele- och datakommunikation	5 949	25 208
Inkassokostnader	20 329	2 485
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	2 451
Revisionsarvoden extern revisor	19 450	1 950
Styrelseomkostnader	4 317	6 532
Fritids och trivselkostnader	8 491	4 685
Föreningskostnader	12 658	18 155
Förvaltningsarvode enl avtal	96 407	92 530
Överlåtelsekostnad	6 018	5 514
Pantsättningskostnad	5 088	2 364
Korttidsinventarier	0	1 757
Administration	7 563	19 865
Konsultkostnader	12 491	19 375
Bostadsrätterna Sverige	0	6 310
Summa	199 499	210 168

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	74 700	69 810
Löner till kollektivanst	47 120	50 540
Lön	0	-8 200
Arbetsgivaravgifter	21 900	23 209
Summa	143 720	135 359

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	505 338	467 616
Summa	505 338	467 616

JA

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

Akkumulerat anskaffningsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående	35 292 731	35 292 731
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 292 731	35 292 731
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 880 334	-16 510 410
Årets avskrivning	-369 924	-369 924
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 250 258	-16 880 334
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 042 473	18 412 397
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 117 300</i>	<i>1 117 300</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 076 000	22 330 000
Taxeringsvärde mark	5 305 000	5 005 000
Summa	29 381 000	27 335 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerat anskaffningsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående	50 750	50 750
Utgående anskaffningsvärde	50 750	50 750
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-50 750	-50 750
Utgående avskrivning	-50 750	-50 750
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 580	11 173
Skattefordringar	20 074	0
Momsavräkning	0	45 945
Transaktionskonto	295 759	1 187 285
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	1 392 713	2 312 576

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 291	0
Förutbet försäkr premier	81 710	0
Förutbet kabel-TV	5 380	0
Förutbet vatten	27 959	0
Förutbet bredband	21 447	0
Upplupna intäkter	49 287	0
Upplupna ränteintäkter	3 901	0
Summa	196 975	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2024-01-30	1,18 %		1 618 938
Handelsbanken	2025-10-30	3,11 %	4 750 000	4 800 000
Handelsbanken	2025-02-04	4,30 %	2 701 944	2 869 944
Handelsbanken			2 007 607	2 028 251
Stadshypotek AB	2024-01-30	4,30 %		2 328 179
Handelsbanken	2026-01-30	4,12 %	2 220 179	
Handelsbanken	2026-01-30	4,12 %	1 494 938	
Summa			13 174 668	13 645 312
Varav kortfristig del			9 698 195	11 637 705

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 981 448 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	23 525	0
Uppl kostnad Städning entrepr	7 052	0
Uppl kostn el	23 108	0
Uppl kostnad Värme	68 343	0
Uppl kostn räntor	57 321	67 985
Uppl kostnad Sophämtning	5 811	0
Förutbet hyror/avgifter	278 450	273 807
Summa	463 610	341 792

☆

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

32 651 000

2023-12-31

32 651 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har höjt årsavgifterna med 8% från och med 2025-04-01.

UX

~~DESSA KOPIOR ÄR ETT UTKAST~~

original.

Underskrifter

Östersund 29-04-25

Ort och datum

Tenho Mäkelä

Tenho Mäkelä

Ordförande

Christer Paglert

Christer Paglert

Styrelseledamot

Hannu Pulkkinen

Hannu Pulkkinen

Styrelseledamot

Ulla Dahlström

Ulla Kristina Dahlström

Suppleant, tjänstgörande

Anna Birgitta Sjöling

Anna Birgitta Sjöling

Styrelseledamot

Eva Pulkkinen

Eva Pulkkinen

Styrelseledamot

Karl Hellgren

Karl Hellgren

Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 - 06 - 18

~~Anna Maria Christiansson~~
Revisor

suppleant

Agneta Bäckman

Agneta Bäckman

Internrevisor

Caroline Andersen
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Brödkaveln i Östersund, org.nr. 716414-7972

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brödkaveln i Östersund för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

EX

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Brödkaveln i Östersund, org.nr. 716414-7972

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brödkaveln i Östersund för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

OK