



KALLELSE OCH DAGORDNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bryggaren 1, Umeå, kallar härmed föreningens medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

Tid: 2023-05-24 med början kl. 18.30

Plats: Teks Centralskola (Målargränd 15) - - Närvaroregistrering från kl. 18

Efter stämman hålls ett kort informationsmöte. Därefter serveras kaffe och kaka.

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Godkännande av dagordning
4. Val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadseenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning Bil. 1
9. Föredragning av revisionsberättelsen Bil. 2
10. Fastställelse av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter, valberedning och revisorer för nästkommande verksamhetsår Bil. 3
14. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter Bil. 4
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter Bil. 4
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende: Bil. 5
 - *Motioner från medlemmar samt styrelsens svar*
18. Stämmans avslutande

Välkomna!

Styrelsen / Brita Natanaelsson, Ordförande

Bilagor:

- Bil 1 Årsredovisning
- Bil 2 Revisionsberättelse
- Bil 3 Valberedningens förslag till arvoden
- Bil 4 Valberedningens förslag avseende styrelse och revisorer
- Bil 5 Motioner från medlemmar samt styrelsens svar

Kallelse inklusive alla bilagor och fullmaktblankett finns tillgängliga i Dokumentarkivet i Nabo (portal.nabo.se) samt hos styrelsens sekreterare.



FULLMAKT

Fullmakt ges till ombudet: _____

för att föra min talan och utöva min rösträtt vid Bostadsrättsföreningen
Bryggaren 1's föreningsstämma 2023-05-24.

Ort och datum: _____

Namn-teckning: _____

Namn-förtydligande: _____

Lägenhetsnummer: _____

Ombudets relation till fullmakthavaren: _____

Enligt gällande stadgar för BRF Bryggaren 1 (2020-06-11) gäller följande för ombud med fullmakt:

§ 47

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrätts-havare utövar sin rösträtt vid föreningsstämma av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud skall vid rösträkningen visa upp skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud eller biträde. Person som biträder medlem på stämman har även yttranderätt.

Omröstningen vid föreningsstämma sker öppet. Begär närvarande röstberättigad sluten omröstning skall detta alltid accepteras vid val och i övrigt efter beslut av stämman. Vid lika röstetal gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen per post eller e-post.

Årsredovisning 2022

BRF BRYGGAREN 1, UMEÅ
769606-4935



 **nabo**



BkF05bL43-HkgFu9-LE2

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BRYGGAREN 1, UMEÅ

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



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.

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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2000-12-14.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Umeå.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bryggaren 3 på adressen Skeppargatan 3 A-C i Umeå. Föreningen har 87 bostadsrätter om totalt 7 652 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Västerbotten.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Kenneth Lundberg	Ledamot
Per-Olof Wåhlin	Ledamot
Ann-Sofie Forsman	Sekreterare
Brita Natanaelsson	Ordförande
Ludvig Berglind Johansson	Ledamot
Suppleanter: Peter Martinson och Maria Gruffman.	

VALBEREDNING

Ann-Cristine Häggström, Lena Wåhlin och Marita Eriksson.

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

REVISORER

Helena Åström	Auktoriserad revisor	Revata AB
Katarina Markström	Förtroendevald revisor	
Roland Rodmark	Förtroendevald revisor (suppleant)	

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Föreningen äger fastigheten Bryggaren 3 i Umeå kommun. På fastigheten finns tre bostadshus uppförda: 6, 9 och 12 våningar. Inflyttning ägde rum under andra halvåret 2022. Föreningen är, tillsammans med Brf Bryggaren 2, Umeå, även delägare i en gemensamhetsanläggning som avser gemensam mark mellan föreningarna och Umeälven.

Nya stadgar antogs under 2020 och finns registrerade hos Bolagsverket med datum 2020-06-11.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Underhåll har skett planerligt.

Låneportföljen förhandlades om under hösten 2021 med ett fokus på övergång från rörlig ränta till fast ränta med löptid om 3 år respektive 5 år. Ett belopp om 7 850 000 kr ligger med räntebas 3 M Stibor plus ett påslag om 0,55%. Upplägget löpte från den 11 oktober 2021 under ett års tid fram till den 11 oktober 2022 då det förlängdes under ytterligare en ettårsperiod.

Det ettåriga elavtalet med Umeå Energi med ett fast pris fram till den 30 november 2022 ersattes med ett nytt avtal (rörligt pris) gällande fr o m den 1 december.

Det treåriga avtalet med Umeå Energi avseende fjärrvärme löpte ut per årsskiftet. Ett nytt treårigt avtal har tecknats med Umeå Energi, gällande fr o m den 1 januari 2023.

Årsavgifterna har varit oförändrade hela året. I slutet av året aviserades en avgiftshöjning om 10 % på månadsavgifterna samt en höjning om 50 kronor (per månad) på parkeringsplats i garaget och en höjning om 30 kronor (per månad) på parkeringsplats utomhus. Samtliga aviserade höjningar gäller fr o m den 1 januari 2023.

Fr o m slutet av året ges medlemmar möjlighet att, i enlighet med instruktion, logga in för att följa egen förbrukning av el respektive varmvatten på lägenhetsnivå.

FÖRÄNDRINGAR GÄLLANDE TRAPPSTÄDNING RESPEKTIVE MASKINSKOTTNING/SANDNING INOM FÖRENINGEN

Nytt avtal avseende trappstädning träffades med Umeå Logistik Grupp innebärande att Hemtrivsel avslutade sitt uppdrag. Byte av leverantör skedde per den 1 december. Fr o m oktober månad avslutade Bilfrakt sitt uppdrag kring maskinscottning/sandning och lämnade över till Umeå Logistik Grupp med vilka nytt avtal tecknades.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Under året genomfördes fasadbesiktningar. Besiktningsarbetet omfattade samtliga tre huskroppar. Besiktningsmannen har efter genomförda besiktningar sammanställt underlag och rapporterat till styrelsen i olika omgångar. Det kommer att krävas åtgärder. Delar av de föreslagna åtgärderna har diskuterats med extern leverantör. Beslut om åtgärder tas steg för steg i samråd med besiktningsman och framåt tillsammans med den projektledare som vi anlitar för upphandling av aktuella arbetsinsatser.

I början på hösten skedde byte av fönsterlister. Extern leverantör besökte respektive lägenhet och bytte aktuella fönsterlister.

Styrelsen har påbörjat arbetet kopplat till genomförande av den enkät som föreningsstämman fattade beslut om under 2022.

Vad gäller frågan kring föreningslokalen har styrelsen vidtagit olika steg för att bidra till ett kommande inhämtande av kostnadskalkyler.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 128 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 127 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 981	5 003	4 969	5 018
Resultat efter fin. poster	35	33	307	200
Soliditet, %	66	65	64	64
Taxeringsvärde	191 575	151 581	151 581	151 581
Bostadsyta, kvm	7 652	7 652	7 652	7 652
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	546	546	546	546
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 395	5 503	5 676	5 784
Genomsnittlig skuldränta, %	1,11	0,97	1,02	0,94
Belåningsgrad, %	34,48	34,81	35,58	35,89

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	73 200	-	-	73 200
Fond, yttre underhåll	4 500	-	290	4 791
Balanserat resultat	3 181	33	-290	2 923
Årets resultat	33	-33	35	35
Eget kapital	80 914	0	35	80 949

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 923
Årets resultat	35
Totalt	2 959

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	414
Att från yttre fond i anspråk ta	-79
Balanseras i ny räkning	2 624
	2 959

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		4 981	5 003
Rörelseintäkter		5	7
Summa rörelseintäkter		4 986	5 010
 RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 689	-2 829
Övriga externa kostnader	8	-184	-139
Personalkostnader	9	-186	-151
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 431	-1 439
Summa rörelsekostnader		-4 489	-4 558
 RÖRELSERESULTAT		496	452
 FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-463	-419
Summa finansiella poster		-461	-419
 RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		35	33
 ÅRETS RESULTAT		35	33

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	119 725	120 970
Markanläggningar	12	14	17
Maskiner och inventarier	13	843	953
Summa materiella anläggningstillgångar		120 582	121 939
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	100	100
Summa finansiella anläggningstillgångar		100	100
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		120 682	122 039
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10	27
Övriga fordringar	15	2	260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	133	268
Summa kortfristiga fordringar		145	555
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 760	1 958
Summa kassa och bank		2 760	1 958
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 904	2 513
SUMMA TILLGÅNGAR		123 586	124 553

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		73 200	73 200
Fond för yttre underhåll		4 791	4 500
Summa bundet eget kapital		77 991	77 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 923	3 181
Årets resultat		35	33
Summa fritt eget kapital		2 959	3 213
SUMMA EGET KAPITAL		80 949	80 914
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	32 606	33 431
Summa långfristiga skulder		32 606	33 431
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 675	8 675
Leverantörsskulder		233	475
Skatteskulder		411	403
Övriga kortfristiga skulder		3	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	710	653
Summa kortfristiga skulder		10 031	10 207
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 586	124 553

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bryggaren 1, Umeå har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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	1-10 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	6-20 %

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.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	528	527
Årsavgifter, bostäder	4 176	4 172
Övriga intäkter	282	310
Summa	4 986	5 010

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	175	217
Fastighetsskötsel	110	361
Snöskottning	85	103
Städning	66	64
Trädgårdsarbete	9	81
Övrigt	13	1
Summa	458	827

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Fönster	106	0
Gård/markytor	0	29
Hissar	3	0
Reparationer	81	85
Trapphus/port/entr	5	0
Ventilation	27	0
Värme	22	0
Summa	244	115

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Fasader	79	0
Summa	79	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	461	426
Sophämtning	122	112
Uppvärmning	678	722
Vatten	234	216
Summa	1 495	1 476

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	68	68
Fastighetsförsäkringar	90	85
Fastighetsskatt	208	203
Kabel-TV	46	56
Summa	411	412

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	6	5
Juridiska kostnader	5	0
Kameral förvaltning	63	62
Revisionsarvoden	25	25
Övriga förvaltningskostnader	85	48
Summa	184	139

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	2	5
Sociala avgifter	34	31
Styrelsearvoden	149	115
Övriga personalkostnader	1	0
Summa	186	151

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	461	416
Övriga räntekostnader	2	3
Summa	463	419

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	144 270	144 131
Årets inköp	0	139
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	144 270	144 270
Ingående ackumulerad avskrivning	-23 300	-22 056
Årets avskrivning	-1 244	-1 244
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 545	-23 300
Utgående restvärde enligt plan	119 725	120 970
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 600</i>	<i>21 600</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	137 995	96 714
Taxeringsvärde mark	53 580	54 867
Summa	191 575	151 581

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	71	71
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	71	71
Ingående ackumulerad avskrivning	-54	-50
Årets avskrivning	-4	-4
Utgående ackumulerad avskrivning	-57	-54
Utgående restvärde enligt plan	14	17

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 676	2 456
Inköp	74	220
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 749	2 676
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 723	-1 532
Avskrivningar	-183	-191
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 906	-1 723
Utgående restvärde enligt plan	843	953

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar	100	100
Summa	100	100

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Momsfordran	1	59
Skattekonto	0	200
Summa	2	260

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	6	6
Fastighetsskötsel	0	3
Försäkringspremier	63	58
Förvaltning	26	25
Kabel-TV	13	11
Räntor	5	1
Uppl bidrag laddboxar	0	144
Vatten	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	20
Summa	133	268

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2026-10-30	1,22 %	17 600	17 800
Nordea Hypotek	2024-08-21	0,78 %	6 031	6 456
Stadshypotek	2023-10-11	2,28 %	7 850	7 850
Stadshypotek	2026-09-30	1,04 %	9 800	10 000
Summa			41 281	42 106
Varav kortfristig del			8 675	8 675

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 med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	18	0
El	110	41
Förutbetalda avgifter/hyror	434	420
Uppvärmning	106	108
Utgiftsräntor	39	64
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	20
Summa	710	653

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	71 000	71 000
Summa	71 000	71 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter genomförda besiktningar av fasader, inklusive fönsterbleck och balkongplatta, har identifierade brister gått igenom. Det kommer att krävas åtgärder. Extern projektledare är vidtalad och möten har hållits med honom inför kommande upphandlingar av aktuella arbetsinsatser för åtgärdande av de brister som påtalats av besiktningsman. Vi räknar med att åtgärdande av fel och brister påbörjas successivt under året.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Per-Olof Wåhlin
Ledamot

Ann-Sofie Forsman
Sekreterare

Brita Natanaelsson
Ordförande

Ludvig Berglind Johansson
Ledamot

Kenneth Lundberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Revata AB
Helena Åström
Auktoriserad revisor

Katarina Markström
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
08.05.2023 13:21

SENT BY OWNER:
Tilda Lindström • 08.05.2023 07:36

DOCUMENT ID:
HkgFu9-LE2

ENVELOPE ID:
BkFO5bL43-HkgFu9-LE2

DOCUMENT NAME:
Brf Bryggaren 1, Umeå, 769606-4935 - Ej undertecknad årsredovisning 2022 (1).pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Åke Kenneth Lundberg kenneth.k.lundberg@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2023 08:01 08.05.2023 07:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/01/12) IP: 109.124.168.56
2. Brita Elisabeth Natanaelsson brita.natanaelsson@icloud.com	Signed Authenticated	08.05.2023 09:22 08.05.2023 09:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/09/09) IP: 109.124.159.82
3. PER-OLOF WÅHLIN po.wahlin@telia.com	Signed Authenticated	08.05.2023 09:42 08.05.2023 09:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/06/24) IP: 90.233.55.49
4. LUDVIG BERGLIND JOHANSSON Ludvig.Johansson@bredband2.se	Signed Authenticated	08.05.2023 11:24 08.05.2023 11:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/06/09) IP: 79.138.0.198
5. Märtha Ann-Sofie Forsman ann-sofie.forsman@spsm.se	Signed Authenticated	08.05.2023 11:38 08.05.2023 10:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/06/30) IP: 195.67.81.2
6. Eva Maria Helena Åström helena.astrom@revata.se	Signed Authenticated	08.05.2023 12:25 08.05.2023 11:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/06/29) IP: 217.68.43.113
7. KATARINA MARKSTRÖM katarina.markstrom.2@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2023 13:21 08.05.2023 13:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/11/07) IP: 130.239.178.11

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bryggaren 1, org.nr 769606-4935

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bryggaren 1 för räkenskapsåret 2022

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 den auktoriserade revisorns ansvar samt den förtroendevalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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

dess 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för brf Bryggaren 1 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Helena Åström
Auktoriserad revisor

Katarina Markström
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2023 12:26

SENT BY OWNER:

Helena Åström · 08.05.2023 08:11

DOCUMENT ID:

r1m9Gz84n

ENVELOPE ID:

SyGczM8Vn-r1m9Gz84n

DOCUMENT NAME:

revberättelse 2022.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
KATARINA MARKSTRÖM katarina.markstrom.2@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2023 12:03 08.05.2023 12:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/11/07) IP: 130.239.178.11
Eva Maria Helena Åström helena.astrom@revata.se	Signed Authenticated	08.05.2023 12:26 08.05.2023 12:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/06/29) IP: 217.68.43.113

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Valberedningen

Brf Bryggaren 1, UMEÅ

Arvoden m m

Förslag i valberedningen är relaterad till det årliga basbeloppet med automatisk indexuppräknings årligen. Basbeloppet för 2023 är 52 500 kr.

Sammanträdesarvode: 0,9 % av basbeloppet för 2023, vilket blir 473 kr per timme

Fast årsarvode: 5,1 % av basbeloppet 2023, vilket blir 2 678 kr

Rörligt årsarvode: 0,2 % av basbeloppet 2023, vilket blir 105 kr

Arvoden till styrelsen Förslag till sammanträdesarvoden enligt nedan att gälla för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma.

A. Rörligt arvode

Typ av möte	Schablontid
Styrelsemöte, ordinära	2,0 tim
Styrelsemöte, per capsulam (telefonmöte)	1,0 tim
" , ihop med stämma	2,0 tim
Styrelsemöte, årsredovisning och budget	3,0 tim
Föreningsstämma, ordinarie	2,5 tim
Föreningsstämma, extra	2,0 tim

Arvode utgår med 473 kr per timme. I arvodet ingår ersättning för erforderliga förberedelser m m. Suppleant som av styrelsens ordförande kallats till styrelsemöte/föreningsstämma erhåller arvode enligt samma beräkningsgrund som ordinarie styrelseledamot, dvs 473 kr per timme.

Ersättning för nedlagt arbete utöver ovanstående arvoderas med 275 kr/tim enligt ingiven, av ordförande, attesterad räkning. Gäller såväl styrelseledamöter som suppleanter. Beräknad årsbudget 45 000 kr.

B. Fast arvode

Fast belopp	2 678 kr
Rörligt belopp 105 kr per lägenhet (87x105)	9 135 kr
Arvodelt fördelas fritt inom styrelsen.	

C. Funktionsarvode att utbetalas årligen

Ordförande	10 000 kr
Sekreterare	7 000 kr
Ansvarsområde 1 i styrelsen	7 000 kr
Tekniskt ansvarig 1	7 000 kr
Tekniskt ansvarig 2	7 000 kr
(Omförhandling 2025)	

- D. "Engångsarvode" skall utgå till förtroendevald revisor samt valberedning med 5 timmarvoden á 473 kronor = 2 365 kronor.
Motsvarande belopp skall utgå till revisorssuppleant i den mån denne ersatt vald lekmannarevisor.

Lagstadgade sociala kostnader tillkommer på arvoden enligt punkt A - D.

Umeå den 29/3 2023


Ann-Cristine Häggström


Lena Wåhlin


Marita Eriksson

Valberedningen
Brf Bryggaren 1, Umeå

Bostadsrättsföreningens stämma den 24 maj 2023

Valberedningens förslag:

- **Ordinarie styrelseledamöter: Vald antal år**

Brita Natanaelsson	A121	1 år kvar enligt val på stämma 2022
Ludvig Berglind Johansson	A101	1 år kvar enligt val på stämma 2022
Petra Svanström	B021	nyval med en period om 2 år
Kenneth Lundberg	B061	omval med en period om 2 år
Per-Olof Wåhlin	A112	omval med en period om 1 år
- **Suppleanter:**

Julia Avander	C044	nyval med en period om 1 år
Peter Martinson	A021	omval med en period om 1 år
- **Lekmannarevisor:**

Katarina Markström	B044	omval med en period om 1 år
--------------------	------	-----------------------------
- **Revisorssuppleant:**

Roland Rodmark	B022	omval med en period om 1 år
----------------	------	-----------------------------

Umeå den 29/3 2023


Ann-Cristine Häggström


Lena Wåhlin


Marita Eriksson



Styrelsens svar på inkomna motioner inför föreningsstämman 2023-05-24

Vi tackar alla som inkommit med motioner. Alla motioner som inkommit i tid bifogas i sin helhet.

Motionär

Barbara Frankel

Styrelsens svar

I bilgaraget under Skeppargatan 3 A-C finns avrinningskanaler i cementgolvet. I dessa kanaler ligger en gallerdurk av metall. För att dämpa ljudet från de bilar som passerar/kör över gallren lades hårda gummilister som skydd under nämnda durkar.

Delar av de gummilister som tidigare lades in finns inte längre kvar. Detta i sin tur orsakar ljud när bilar passerar/kör över gallren.

Inlägg av nya gummilister bedöms kunna minska de störande ljuden.

Styrelsen föreslår att motionen bifalles.

/Styrelsen

Ang.: galler i garaget har förlorat en hel del av sina ljuddämpande gummilister

I källarvåningen (bilgaraget) under Skeppargatan 3-A, B och C finns smältsnö- och vatten-avrinningskanaler i cementgolvet. Dessa kanaler har inbyggda "hyllor" där metall gallerdurk hindrar bilar och människor från att ramla ner i de ca. 1,5 dm djupa kanalerna. Mellan gallerdurk och hyllorna fanns tidigare hårda gummilister som dämpade det slamrande ljudet när bilar kör över gallren. En del av dessa gummilister och en del av skruvarna som höll dem på plats finns kvar. Listerna var/är ca. 6 mm tjock, 3 cm bred, och 90-100 cm långa.

Jag bor på bottenvåningen i Byggnad 3-B Lgh. 1003 (=A013) och är ganska nära/ ovanför en del av listerna i garaget. Jag hör ofta ett rullande, knackande ljud när en bil åker in eller ut från garaget. Jag hör dessa ljud både dag- och nattetid och i alla rum (sovrum, toalett, glasveranda och garage-nära delen av vardagsrum). Man hör inte ljudet när bilar inte kör på gallret.

Mina grannar på botten våning (Skeppargatan 3 B Lgh 1002 =A012) hör dessa ljud, men andra grannar, (Skeppargatan 3 B Lgh 1001 =A011) hör det inte. Grannen ovanpå mig, på våning 2 (Skeppargatan 3 B Lgh 1101 =A023) också hör ljudet. En granne på bottenvåning i 3-A (Skeppargatan 3 A Lgh 1002 =C012) hör det inte. Jag har inte frågat andra grannar som bor på Skeppargatan 3 C.

Min son tog med en lös bit av gummilisten till Beijer Byggmaterial på Västerslätt och de hade ej själva någon motsvarande list utan rekommenderade istället att vi kontaktar en byggentreprenör.

Jag tycker det är irriterande att höra dessa ljud både dag- och nattetid och föreslår att Styrelsen låter skruva fast nya gummilister för att minska dessa ljud. Ni är mycket välkomna att komma in i min lägenhet för en ljudkontroll!

Jag lämnade en snarlik motion till styrelsen 2020-10-19, hörde att det hade lagts på en hyla, och sedan hörde inget mer, så jag skriver detta nya motionen.

Med vänliga hälsningar



Barbara Frankel

Skeppargatan 3 B, Lgh 1003 (=A013)

070-315 41 31

barbara.frankel@gmail.com



Styrelsens svar på inkomna motioner inför föreningsstämman 2023-05-24

Vi tackar alla som inkommit med motioner. Alla motioner som inkommit i tid bifogas i sin helhet.

Motionär

Bo Sundqvist

Styrelsens svar

Badrum/WC i vår förening har idag synliga rör. Styrelsens uppfattning är att renovering/ombyggnation av badrum/WC skall ske med synliga rör/rörinstallationer.

Vi bedömer att en renovering/ombyggnation av badrum/WC med dolda rör/rörinstallationer skulle innebära en förskjutning av ansvar och ekonomiskt åtagande *från* enskild bostadsrättshavare *till* föreningen.

Strukturen av ledningar i badrum/WC som skapades vid nyproduktionen av föreningens tre huskroppar tar hänsyn till placering av WC, dusch, tvättmaskin, tvättställ m m i såväl egen lägenhet som i intilliggande lägenheter.

Separata lösningar för ledningar i badrum/WC med dolda rör/rörinstallationer skapar försvårande gränsdragning mellan bostadsrättshavare och förening vad gäller ansvar och åtagande.

Hanteringen av de ledningar för avlopp, värme, el och vatten som tjänar fler än en lägenhet och som föreningen enligt stadgarna svarar för skulle komma att påverkas.

En renovering/ombyggnation av WC/badrum med dolda rör/rörinstallationer ställer (innan arbete kan påbörjas) krav på genomgång av befintliga stadgar, framtagande av regelverk för dolda rör/rörinstallationer, säkerställande av vid var tid uppdaterat system för ritningar, upprättande av avtal mellan bostadsrättshavare och förening samt avstämning kring föreningens försäkring och krav på garantier.

Styrelsen föreslår att motionen avslås

/Styrelsen

Motion till ordinarie föreningsmöte 20230524 för bostadsrättsföreningen Bryggaren 1, Umeå

Bakgrund

Vid förslag till renovering av vårt badrum har flera certifierade VVS-firmor föreslagit installation med dolda rör som en modern och fullständigt säker lösning för rördragning. För vårt badrum enda möjligheten att få en bra lösning pga malplacerad vattenmätare och märklig synlig "låda" på väggen utanför normala schaktet med rördragning till granne (avvikande konstruktion vid nybyggnation?)

Vid renovering av våtrum/badrum kan rörinstallation ske med synliga rör eller med dolda rör. Båda metoderna är godkända enligt Boverkets regler och branschregler från Säker vatteninstallation:

[Badrum och andra våtrum vid ändring - Boverket](#)

[Boverkets byggregler \(2011:6\) – föreskrifter och allmänna råd - Boverket](#)

Se bl.a. delavsnitt 6:533, 6:625, 6:91, 6:953 samt 6:961.

<https://www.sakervatten.se/branschregler/online/3/2> (Förläggning av rörledning)

<https://www.sakervatten.se/vvs-produkter/branschstandard-for-inbyggnadsskap>

Vid förfrågan till Länsförsäkringar 20220308 om hemförsäkringen gäller för både synliga och dolda rörinstallationer där installationerna görs av behörig/certifierad firma, i enlighet med de byggregler och branschregler som gäller och enligt tillverkarnas råd och anvisningar svarar Länsförsäkringar: "För försäkringens del spelar det ingen roll om rören går i vägg eller utanpåliggande bara det följer gällande branschregler." Dokumentation från mailväxling med Länsförsäkringar finns.

Motivering till förslaget

Vid renovering av våtrum/badrum är rörinstallation med dolda rör godkänt enligt Boverkets regler och godkänt enligt branschregler från Säker vatteninstallation. Enligt Länsförsäkringar gäller hemförsäkringen om rören går i vägg/dolda rör bara det följer gällande branschregler.

Aktuella regler för renovering av badrum, BRF Bryggaren 1, tillåter ej installation av dolda rör vilket begränsar medlemmarnas möjlighet att renovera badrum till en modern standard som är godkänd. Medlemmarnas valfrihet begränsas sålunda.

Badrum med dolda rörinstallationer får ett modernare och mer estetiskt utseende. Detta höjer lägenheternas värde, sannolikt både de renoverade och föreningens övriga lägenheter. Valfrihet att renovera badrum med dolda rör kommer sannolikt att höja intresset vid försäljning/budgivning medan begränsningen till synliga rör enligt aktuella regler minskar försäljningspriserna. En ändring av reglerna för renovering bör sålunda gynna föreningens alla medlemmar.

Förslag

Ordinarie föreningsstämma 20230524 ger styrelsen för BRF Bryggaren 1 i uppdrag att ändra "Regler för renovering", BRF Bryggaren 1, så att det vid badrumsrenovering tillåts dolda rörinstallationer i badrum. Givetvis reglerat att installationerna görs av behörig/certifierad firma, i enlighet med de byggregler och branschregler som gäller och enligt tillverkarnas råd och anvisningar.

Umeå 20230320

Bo Sundqvist, Skeppargatan 3B, lgh 2002