



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Merkantilen i Umeå



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Merkantilen i Umeå med säte i Umeå org.nr. 769619-2165 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-10-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brogård 7	2008-12-01	1983

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-30

Antal	Benämning	Total yta m ²
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 565
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	742
25	garageplatser	294
10	carportplatser	0
3	p-platser	0
Totalt 65 objekt		2 601

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 17 st 2 rok, 6 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Fredrik Åkerlund	Ordförande	2018-06-26
Kathrina Kristoffersson	Ledamot	2014-04-29
Leif Lindberg	Ledamot	2024-07-09
Mikael Berglund	Ledamot	2014-04-29
Mikael Viktorsson	Ledamot	2023-07-06
Inger Johansson	Suppleant	2024-07-09
Maria Omberg	Suppleant	2023-07-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredric Åkerlund, Mikael Viktorsson och Maria Omberg.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mikael Berglund, Kathrina Kristoffersson, Mikael Viktorsson och Fredric Åkerlund.

Revisorer har varit: Ulrika Larsson med Adam Lundberg som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: David Mannesson (sammankallande) och Margareta Grahn, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Fastighetsspolning och filmning av avlopp i båda husen
- Renovering av planket mot parkeringsplatserna vid ingången

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i september 2024. Då konstaterades:

- Skräp i förrådet och sprickor i sockeln i gröna huset

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:



Årtal	Åtgärd
2013	OVK och rensning av frånluftskanaler i bägge husen
2015	Beskurit träd och bytt belysning i trädgården
2016	OVK i gula huset (Brogatan 4B)
2016	Renovering av trapphus och korridorer med nya lägenhetsdörrar, golvmattor, ljudplattor tak förstärkning och målning väggar, postboxar, nytt låssystem och nycklar för hela fastigheten
2017	Renovering plank vid carport, målning vägg mot parkering "Gröna huset", byggande av uteplats, byte avloppsrör garage, renovering av sista hyreslgh (lgh 23) inför försäljning
2018	Restaurering delar av altanen med tillhörande räcke "Gröna huset"
2019	OVK
2019-2020	Balkongrenovering "Gröna huset"
2021	Kompl. handsändare och station för garageporten
2022	Målning gröna huset

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

- Stamrelining
- Installera laddstolpar
- Hissbyte
- Genrell förbättring av ytskikten utomhus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 9 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	131	122	141	220	209
Skuldsättning, kr/kvm	2 018	2 075	2 402	2 466	2 531
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 275	2 339	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	191	182	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	659	629	594	594	588
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	87	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	678	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 760	1 669	1 661	1 655	1 645
Resultat efter finansiella poster, tkr	-488	-381	-242	-70	-44
Soliditet, %	80	80	80	80	80

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. Nyckeltalet är justerat med försäkringssättning på 3 606 kr, försäkringsskador på 143 428 kr samt juridiska kostnader på 53 631 kr.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på bokföringsmässiga kostnader som avskrivningar men även ökade rörelsekostnader jämfört med föregående år.

Föreningens kassaflöde är negativt med -83 130 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 131 kr/m². Det negativa kassaflödet beror delvis på utförda underhåll under året som är bekostade med egna medel.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5% från och med 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	21 176 999	0	0	21 176 999
Upplåtelseavgifter, kr	2 425 261	0	0	2 425 261
Underhållsfond, kr	996 966	0	8 235	1 005 201
S:a bundet eget kapital, kr	24 599 226	0	8 235	24 607 461
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-813 495	-381 099	-8 235	-1 202 829
Årets resultat, kr	-381 099	381 099	-487 690	-487 690
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 194 594	0	-495 925	-1 690 519
S:a eget kapital, kr	23 404 632	0	-487 690	22 916 942

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 80 000 kr samt ianspråktagande skett med 71 765 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 194 595
Årets resultat, kr	-487 690
Reservation till underhållsfond, kr	-80 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	71 765
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 690 520

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 690 520
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 759 570	1 676 352
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 606	0
Summa Rörelseintäkter		1 763 176	1 676 352
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 482 540	-1 365 646
Övriga externa kostnader	Not 5	-72 043	-17 915
Personalkostnader	Not 6	-57 590	-39 405
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-562 631	-562 631
Summa Rörelsekostnader		-2 174 804	-1 985 597
Rörelseresultat		-411 628	-309 245
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	33 267	23 633
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-109 329	-95 488
Summa Finansiella poster		-76 062	-71 855
Resultat efter finansiella poster		-487 690	-381 100
Resultat före skatt		-487 690	-381 100
Årets resultat		-487 690	-381 100



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	26 280 439	26 838 644
Inventarier	Not 11	39 462	43 888
Summa Materiella anläggningstillgångar		26 319 901	26 882 532
Summa Anläggningstillgångar		26 319 901	26 882 532

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	310
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 301 708	1 377 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	96 084	49 543
Summa Kortfristiga fordringar		1 397 792	1 427 765

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Summa Omsättningstillgångar		2 397 792	2 427 765

Summa Tillgångar		28 717 693	29 310 297
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	23 602 260	23 602 260
Fond för yttre underhåll	1 005 201	996 966
Summa Bundet eget kapital	24 607 461	24 599 226

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 202 829	-813 495
Årets resultat	-487 690	-381 099
Summa Ansamlad förlust	-1 690 520	-1 194 595

Summa Eget kapital

22 916 941 23 404 631

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	2 020 065
Summa Långfristiga skulder	0	2 020 065

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 247 810	3 375 925
Leverantörsskulder		176 181	147 441
Skatteskulder		4 879	3 854
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	35 103	4 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	336 778	353 905
Summa Kortfristiga skulder		5 800 751	3 885 601

Summa Skulder

5 800 751 5 905 666

Summa Eget kapital och skulder

28 717 693 29 310 297



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-411 628	-309 244
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	562 631	562 631
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	562 631	562 631
Erhållen ränta	51 351	1 591
Erlagd ränta	-104 988	-93 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	97 366	161 324
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-71 241	39 034
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	38 925	37 035
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-32 316	76 069
Kassaflöde från den löpande verksamheten	65 050	237 393
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-148 180	-148 180
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-148 180	-148 180
Årets kassaflöde	-83 130	89 213
Likvida medel vid årets början	2 300 509	2 211 296
Likvida medel vid årets slut	2 217 379	2 300 509



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Byte av kontoklassificering

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats. Alla kortfristiga placeringar klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen, vilket är en skillnad mot föregående års påskrivna årsredovisning, där endast kortfristiga placeringar med en bindningstid på tre månader ingick. Även föregående år är ändrat. Detta innebär en skillnad mot föregående års påskrivna årsredovisning och är kopplat till bytet av system för upprättande av årsredovisning.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	996 504	948 960
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	42 120	42 120
	Årsavgifter lokaler	482 600	459 616
	Hyror garage och parkeringsplatser	215 160	215 660
	Hyror övrigt	4 800	4 800
	Övriga primära intäkter	10 966	13 276
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 752 150	1 684 432
	Hysesbortfall	7 420	-8 080
	<i>Summa</i>	7 420	-8 080
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 759 570	1 676 352

* I årsavgifter ingår kall- och varmvatten, värme och bredband. Varje bostadsrättsinnehavare har sitt eget el-avtal.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	3 606	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 606	0

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-112 406	-101 196
	Snö och halk-bekämpning	-157 021	-184 681
	Reparationer	-126 224	-115 683
	Planerat underhåll	-71 765	-13 073
	Försäkringsskador	-143 428	-123 916
	El	-112 834	-125 894
	Uppvärmning	-282 928	-257 233
	Vatten	-101 093	-90 768
	Sophämtning	-60 767	-52 568
	Fastighetsförsäkring	-60 566	-53 077
	Kabel-TV och bredband	-111 972	-108 496
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-104 990	-103 965
	Förvaltningsavtalskostnader	-36 547	-35 096
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 482 540	-1 365 646
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyra av anläggningstillgångar	-4 720	-4 648
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-359	0
	Administrationskostnader	-56 064	-60
	Föreningsverksamhet	-2 080	-1 607
	Övriga förvaltningskostnader	-8 820	-11 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-72 043	-17 915
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 500	-3 500
	Styrelsearvode	-40 500	-28 000
	Löner och övriga ersättningar	-1 000	0
	Sociala avgifter	-11 590	-7 670
	Övriga personalkostnader	0	-235
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-57 590	-39 405

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-551 536	-551 536
	Avskrivning på markanläggning	-6 669	-6 669
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 426	-4 426
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-562 631	-562 631
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	30 398	22 042
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 869	1 591
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	33 267	23 633
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-108 729	-95 374
	Övriga räntekostnader	-600	-114
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-109 329	-95 488

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 949 883	25 949 883
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 511 691	6 511 691
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	133 380	133 380
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	32 594 954	32 594 954
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 756 309	-5 198 104
	Årets avskrivningar	-558 205	-558 205
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 314 515	-5 756 309
	<i>Utgående redovisat värde</i>	26 280 439	26 838 644
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 400 000	19 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 000 000	5 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 000 000	10 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 424 000	1 424 000
	<i>Summa</i>	35 824 000	35 824 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 160 600	13 160 600
	Varav i eget förvar	-2 149 500	-2 149 500
	<i>Ställda säkerheter</i>	11 011 100	11 011 100
Not 11	Inventarier	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	53 108	53 108
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	53 108	53 108
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 220	-4 794
	Årets avskrivningar	-4 426	-4 426
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 646	-9 220
	<i>Inventarier</i>	39 462	43 888
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 217 379	1 300 509
	Övriga fordringar	84 329	77 403
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 301 708	1 377 912

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	63 602	0
Upplupna ränteintäkter	3 958	22 042
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 524	27 501
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	96 084	49 543

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 000 000	1 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	1 000 000

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	0,86%	2025-11-28	2 020 065	58 020
SEB	3,64%	2025-11-28	1 241 245	32 160
SEB	3,89%	2025-11-28	1 986 500	58 000
			5 247 810	148 180

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	5 247 810
Kortfristig del	5 247 810

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt	24 775	0
Övriga kortfristiga skulder	10 328	4 476
<i>Summa Övriga skulder</i>	35 103	4 476

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	238 365	230 061
Upplupna räntekostnader	13 507	9 166
Övriga upplupna kostnader	84 906	114 678
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	336 778	353 905

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Merkantilen org.nr 7696 19-2165

Rapport om årsredovisningen

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört revision enligt revisionslagen 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.

Uttalande

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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer

- resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- Styrelsens förslag till resultatdisposition
- Ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter

Umeå 30 april 2025

Ulrika Larsson

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Merkantilen i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK ÅKERLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 11:03:45



LEIF LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 19:32:05



MIKAEL VIKTORSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 10:20:25



MIKAEL BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 08:36:30



KATHRINA KRISTOFFERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 09:32:30



ULRIKA LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 19:48:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Merkantilen i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULRIKA LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 19:50:51



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.