

Årsredovisning för räkenskapsåret 2004

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bryggaren 1, Umeå avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2004-05-25, på stämman deltog 65 medlemmar.

Styrelse

Hannes Holmström	Ordförande
Marita Eriksson	Sekreterare
Johan Jansson	Ledamot
Ulf G Stenmark	Ledamot
Rolf Lindqvist	Ledamot
Susanne Schmidt	Suppleant

Styrelsen har hållit 10 sammanträden under verksamhetsåret.

Revisorer

Revisorer har under året varit Matz Johansson (godkänd revisor) samt Stig Carlsson med Anders Englund (godkänd revisor) och Birgitta Hägglund som suppleanter.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Stig Holmgren (sammankallande), Margit Westin och Astrid Sundberg.

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Bryggaren 3 i Umeå kommun. På fastigheten finns tre stycken bostadshus uppförda. Inflyttning ägde rum under andra halvåret 2002. Föreningen är, tillsammans med Brf. Bryggaren 2, Umeå, även delägare i en gemensamhetsanläggning.

Under året har två lägenhetsöverlåtelser ägt rum. Någon andrahandsupplåtelse har inte förekommit.

Amortering på föreningens fastighetslån har skett med 1.071 tkr under år 2004.

Fakta om föreningens fastighet

- Adress: Skeppargatan 3 A-C, Umeå
- Areal: 7 000 kvm, varav 400 kvm vatten
- Antal medlemmar: 119 st
- Antal lägenheter: 87 stycken
- Årsavgift per kvm: 645 kronor (2003-2004)
- Minsta lägenhet: 71,3 kvm (2 rok)
- Största lägenhet: 126,2 kvm (3 rok)
- Genomsnittlig storlek på lägenhet: 88,0 kvm

Resultat och ställning

Detta är föreningens andra verksamhetsår. Observera att jämförelseåret endast omfattar nio månader.

	2004	2003
Nettoomsättning tkr	5 437	4 090
Rörelseresultat tkr	2 699	1 743
Resultat efter finansiella poster tkr	522	67
Balansomslutning tkr	144 303	144 801
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	484	484
Fond/medel för yttre underhåll tkr	594	414

Underhåll

Inga omfattande underhållsåtgärder har vidtagits under året. Den totala kostnaden för underhåll uppgår till 162 tkr och består främst av byte av uteluftsfilter och nytt kolfilter till ventilationsanläggning.

Framtida utveckling

För räkenskapsåret 2005 kommer föreningen att tillämpa oförändrade årsavgifter.

Av föreningens totala lån 69 166 tkr löper lån motsvarande 5 166 tkr med rörlig ränta medan övriga lån är bundna till och med 2006-03-01 (25 000 tkr) respektive 2008-03-01 (39 000 tkr).

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-113 217
Årets resultat	<u>522 133</u>
	408 916

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	155 685
I ny räkning överförs	<u>253 231</u>
	408 916

Resultaträkning

	Not	2004	2003
Nettoomsättning	1	5 437	4 090
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2, 3	-1 297	-1 058
Periodiskt underhåll		-162	-21
Fastighetsskatt		-55	-44
Avskrivningar	5	-1 224	-1 224
Rörelseresultat		2 699	1 743
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 180	-1 681
Resultat efter finansiella poster		522	67
Aktuell skatt		0	0
Årets resultat		522	67

Balansräkning

	Not	2004-12-31	2003-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	5		
Byggnader och mark		<u>141 552</u>	<u>142 776</u>
		141 552	142 776
Summa anläggningstillgångar		141 552	142 776
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1
Övriga fordringar		30	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>131</u>	<u>122</u>
		161	137
Kassa och bank		2 590	1 888
Summa omsättningstillgångar		2 751	2 025
Summa tillgångar		<u>144 303</u>	<u>144 801</u>

Balansräkning, forts

	Not	2004-12-31	2003-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Insatser		73 200	73 200
Fond för yttre underhåll		<u>594</u>	<u>414</u>
		73 794	73 614
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-113	-
Årets resultat		<u>522</u>	<u>67</u>
		409	67
Summa eget kapital		74 203	73 681
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	<u>68 095</u>	<u>69 237</u>
Summa långfristiga skulder		68 095	69 237
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 071	1 000
Leverantörsskulder		197	51
Skatteskulder		113	58
Övriga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>624</u>	<u>774</u>
Summa kortfristiga skulder		2 005	1 883
Summa eget kapital och skulder		<u>144 303</u>	<u>144 801</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	8, 10	71 000	71 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	2004	2003
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 699	1 743
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 224	1 224
Ränteintäkter	3	5
Räntekostnader	-2 180	-1 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 746	1 291
Förändring av rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-24	-128
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	51	112
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	<u>1 773</u>	<u>1 275</u>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Amortering av skuld	-1 071	-763
Tillskott till fond för yttre underhåll	0	414
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 071</u>	<u>-349</u>
Årets kassaflöde	<u>702</u>	<u>926</u>
Likvida medel vid årets början	1 888	962
Likvida medel vid årets slut	<u>2 590</u>	<u>1 888</u>

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt en systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod. Byggnader skrivs av med 1 % per år.

Yttre fastighetsunderhåll

Överföring till fond görs enligt föreningens stadgar med minst 0,3 % av byggnadens taxeringsvärde. Uttag från fond görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets underhållskostnader, efter beslut på föreningsstämma.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Not 1 Nettoomsättning

	2004	2003
Årsavgifter bostäder	4 936	3 703
Hyror för garage och p-platser	500	362
Övriga avgifter	1	25
Summa	5 437	4 090

Not 2 Drift

	2004	2003
Fastighetsskötsel och städning	244	245
Uppvärmning	428	252
El	116	151
Vatten	91	120
Sophämtning	78	70
Snöröjning	29	20
Övriga avgifter	56	85
Arvode för ekonomisk förvaltning	67	61
Löner och ersättningar (se not 3 nedan)	66	11
Övrigt	122	43
Summa	1 297	1 058

Not 3 Personal

Medeltal anställda

Föreningen har, liksom under föregående år, inte haft någon anställd personal och de ersättningar som utbetalats avser endast arvoden till styrelsen.

Löner och ersättningar

	2004	2003
Styrelsearvoden	48	8
Övriga	4	0
Sociala kostnader	14	3
Summa	66	11

Ledande befattningshavare

Föreningens styrelse utgörs av fyra män och en kvinna.

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2004	2003
Räntekostnader, fastighetslån	3 072	2 354
Avgår: Erhållet räntebidrag	-892	-673
Summa	2 180	1 681

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

	2004	2003
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	144 000	144 000
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 000	144 000
Ingående avskrivningar	1 224	0
Årets avskrivningar	1 224	1 224
Utgående ackumulerade avskrivningar	2 448	1 224
 Redovisat värde	 <u>141 552</u>	 <u>144 000</u>
Varav byggnader	119 952	121 176
Varav mark	21 600	21 600
 Taxeringsvärden		
Byggnader	51 895	60 057
Mark	16 176	10 860
Totalt	68 071	70 917

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2004	2003
Förutbetald försäkringspremie	32	30
Övriga förutbetalda kostnader	25	15
Upplupna räntebidrag	74	77
Summa	131	122

Not 7 Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	73 200	414	0	67
Avsättning till fond		180	-180	
Vinstdisposition			67	-67
Årets resultat				522
Belopp vid årets utgång	73 200	594	-113	522

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Andel	Konvertering	2004
Stadshypotek	4,63 %	56,4 %	2008-03-01	39 000
Stadshypotek	4,28 %	36,1 %	2006-03-01	25 000
Stadshypotek	2,50 %	5,1 %	Rörlig	3 500
Handelsbanken	3,50 %	2,4 %	Rörlig	1 166
Summa				69 166
Avgår kort- fristig del				-1 071
Summa				68 095
Förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen				68 811

Föreningen har under året amorterat 71 tkr enligt plan och dessutom har en extra amortering på 1 000 tkr gjorts. Föreningen har som målsättning att genomföra extra amorteringar på 1 000 tkr för vart och ett av åren 2004-2008.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2004	2003
Upplupna kostnader för el, vatten och värme	0	190
Upplupna räntor	253	250
Övriga upplupna kostnader	8	28
Förutbetalda hyror och avgifter	363	305
Summa	624	773

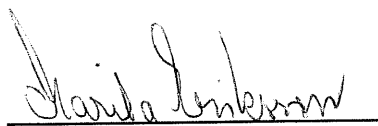
Not 10 Ställda säkerheter avseende egna skulder

För egna skulder till kreditinstitut	2004	2003
Uttagna pantbrev i fastighet	71 000	71 000
Summa	71 000	71 000

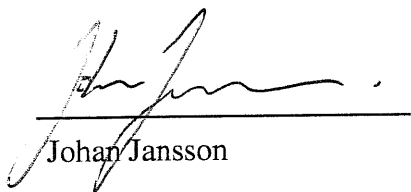
Umeå den 20/4 2005



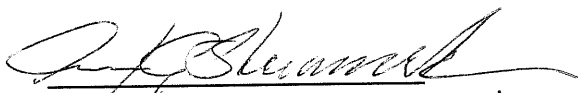
Hannes Holmström
Ordförande



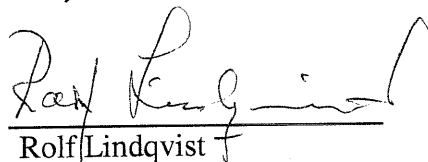
Marita Eriksson



Johan Jansson



Ulf G Stenmark



Rolf Lindqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits den 20/4 2005



Matz Johansson
Godkänd revisor



Stig Carlsson

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i BRF Bryggaren 1

Org.nr 769606-4935

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Bryggaren 1 för räkenskapsåret 2004. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

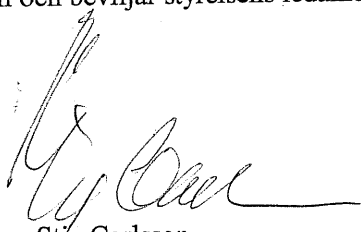
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå 2005-04-20


Matz Johansson
Godkänd revisor


Stig Carlsson
Förtroendevald revisor