

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2008

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 (kk).

## Förvaltningsberättelse

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-05-15, på stämman deltog 45 närvarande medlemmar.

### Styrelse

Hannes Holmström	Ordförande	sedan 2002
Marita Eriksson	Sekreterare	sedan 2003
Johan Jansson	Ledamot	sedan 2002
Ulf G Stenmark	Ledamot	sedan 2004
Rolf Lindqvist	Ledamot	sedan 2004
Maria Thelberg	Suppleant	sedan 2005
Ulla Dellgrantz	Suppleant	sedan 2008

Styrelsen har hållit 12 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 Kristina Hagström (sammankallande), Göran Åhrén och Maud Olofsson.

### Stadgar och ordningsregler

Föreningens gällande stadgar finns registrerade hos Bolagsverket 2005-07-07. Ordningsreglerna som gäller ihop med stadgarna uppdaterades senast 2005-03-17 och finns tillgängliga hos styrelsen samt på föreningens hemsida för medlemmarna.

### Tillhörighet

Föreningen är sedan starten en privat bostadsrättsförening.

### Verksamheten

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 2002. Föreningen är, tillsammans med BRF Bryggaren 2, Umeå, även delägare i en gemensamhetsanläggning.

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelse ägt rum. Vid årsskiftet var tre lägenheter uthyrda i andra hand.

Amortering på föreningens fastighetslån har skett med 1 771 kkr under år 2008.

*for*

### Fakta om föreningens fastighet

- Adress: Skeppargatan 3 A-C, Umeå
- Areal: 7 000 kvm, varav 400 kvm vatten
- Antal medlemmar: 119 st
- Årsavgift per kvm: 656 kronor (2008)
- Minsta lägenhet: 62,5 kvm (2 rok)
- Största lägenhet: 126,2 kvm (3 rok)
- Genomsnittlig storlek på lägenhet: 88,0 kvm

Lägenhetstyp	Antal	Total yta, m <sup>2</sup>
2 rum och kök	25	1 773,7
3 rum och kök	57	5 351,2
4 rum och kök	5	527,6
Totalt	87 st	7 652,5

Fastigheten är taxerad till 90 929 kkr varav mark utgörs av 17 233 kkr enligt 2009 års fastighetstaxering.

### Resultat och ställning

Detta är föreningens sjätte verksamhetsår. Belopp i kkr.

	2008	2007
Nettoomsättning kkr	5 863	5 499
Rörelseresultat kkr	2 496	2 548
Resultat efter finansiella poster kkr	195	453
Balansomslutning kkr	139 268	140 808
Fond/medel för yttre underhåll kkr	1 282	1 061

### Underhåll

Inga omfattande underhållsåtgärder har vidtagits under året. Den totala kostnaden för underhåll uppgår till 54 kkr.

### Investeringar

Under året har arbete att installera varmvattenmätare för lägenheterna påbörjats.

Under året har beslut fattats om investering avseende 100 andelar i Kvarken Vinden Ek.förening. 20 % av det totala investeringsbeloppet har erlagts under 2008.

Resterande del kommer att erläggas under 2009. Föreningen kommer att kunna ta del av producerad el från vindkraft under sensommaren 2009.

*mj*

### Framtida utveckling

Fr.o.m 1 april 2009 kommer föreningen att införa individuell mätning av varmvattenförbrukning. I samband därmed sänks månadsavgifterna med tre procent.

Av föreningens totala lån 62 181 kkr löper lån motsvarande 42 181 kkr med rörlig ränta medan övriga lån är bundna till och med 2010-12-01 (20 000 kkr).

### Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 488 160
Årets resultat	<u>159 111</u>
	1 647 271

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	221 088
I ny räkning överförs	<u>1 426 183</u>
<i>mf</i>	1 647 271

**Resultaträkning (kk)**

	Not	2008	2007
Nettoomsättning	1	5 863	5 499
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2, 3	-1 847	-1 494
Periodiskt underhåll		-54	-51
Fastighetsskatt		-123	-71
Avskrivningar	5	-1 343	-1 335
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 496</b>	<b>2 548</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		65	36
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 366	-2 131
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>195</b>	<b>453</b>
Aktuell skatt		-36	0
<b>Årets resultat</b>		<b><u>159</u></b>	<b><u>453</u></b>

mg

**Balansräkning (klr)**

	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	5		
Byggnader och mark		136 656	137 880
Markanläggningar		63	67
Nyinvestering maskiner		268	375
Byggnadsinventarier		69	77
Pågående projekt		336	
		<hr/>	<hr/>
		137 392	138 399
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>	6		
Kvarken Vinden1		128	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>137 520</b>	<b>138 399</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1	2
Övriga fordringar		0	56
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	106	116
		<hr/>	<hr/>
		107	174
<b>Kassa och bank</b>		1 640	2 235
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 748</b>	<b>2 408</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>139 268</u></b>	<b><u>140 808</u></b>

mf

**Balansräkning, forts**

	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b><i>Eget kapital och skulder</i></b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		73 200	73 200
Fond för yttre underhåll		1 283	1 061
		<u>74 483</u>	<u>74 261</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 488	1 257
Årets resultat		159	453
		<u>1 647</u>	<u>1 710</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>76 130</b>	<b>75 971</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	61 756	63 882
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>61 756</b>	<b>63 882</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	425	71
Leverantörsskulder		74	125
Skatteskulder		231	126
Övriga skulder		7	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	645	629
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 382</b>	<b>955</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>139 268</u></b>	<b><u>140 808</u></b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>	8, 10	71 000	71 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

mg

<b>Kassaflödesanalys (kr)</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 496	2 548
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 343	1 336
Ränteintäkter	65	36
Räntekostnader	-2 366	-2 131
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 538</b>	<b>1 789</b>
Förändring av rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	66	-31
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	36	98
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital</b>	<b><u>1 640</u></b>	<b><u>1 856</u></b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader och mark	0	0
Investeringar i maskiner och inventarier	-336	-78
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-128	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b><u>-464</u></b>	<b><u>-78</u></b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Amortering av skuld	-1 771	-71
Tillskott till fond för yttre underhåll	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b><u>-1 771</u></b>	<b><u>-71</u></b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b><u>-595</u></b>	<b><u>1 707</u></b>
Likvida medel vid årets början	2 235	528
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b><u>1 640</u></b>	<b><u>2 235</u></b>

m/s



## 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. Markanläggningar skrivs av med 5% per år och maskiner skrivs av med 20% per år. Byggnadsinventarier skrivs av med 10% 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.

*mj*

**Not 1 Nettoomsättning**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Årsavgifter bostäder	5 023	4 985
Elintäkter	316	
Hyror för garage och p-platser	498	510
Tvättstugeavgifter	10	
Övriga avgifter	16	4
<b>Summa</b>	<b>5 863</b>	<b>5 499</b>

**Not 2 Drift**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Fastighetsskötsel och städning	217	200
Uppvärmning	436	397
El	465	199
Vatten	120	115
Sophämtning	75	74
Snöröjning	26	18
Övriga avgifter	90	86
Internet	59	49
Arvode för ekonomisk förvaltning	59	60
Löner och ersättningar (se not 3 nedan)	79	77
Övrigt	221	219

**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*

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Styrelsearvoden	54	53
Övriga	15	10
Sociala kostnader	10	14
<b>Summa</b>	<b>79</b>	<b>77</b>

*Ledande befattningshavare*

Föreningens styrelse utgörs av fyra män och en kvinna.

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Räntekostnader, fastighetslån	2 815	2 729
Avgår: Erhållet räntebidrag	-449	-598
<b>Summa</b>	<b>2 366</b>	<b>2 131</b>



**Not 5 Materiella anläggningstillgångar**

<b>Byggnader och mark</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Ingående anskaffningsvärde	144 000	144 000
Årets investeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>144 000</b>	<b>144 000</b>
Ingående avskrivningar	6 120	4 896
Årets avskrivningar	1 224	1 224
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>7 344</b>	<b>6 120</b>
<b><u>Redovisat värde</u></b>	<b><u>136 656</u></b>	<b><u>137 880</u></b>
Varav byggnader	115 056	116 280
Varav mark	21 600	21 600
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	73 696	73 696
Mark	17 233	17 233
<b>Totalt</b>	<b>90 929</b>	<b>90 929</b>
<b>Markanläggningar</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Ingående anskaffningsvärde	71	71
Årets investeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>71</b>	<b>71</b>
Ingående avskrivningar	4	1
Årets avskrivningar	4	3
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>8</b>	<b>4</b>
<b><u>Redovisat värde</u></b>	<b><u>63</u></b>	<b><u>67</u></b>
<b>Nyinvesteringar maskiner</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Ingående anskaffningsvärde	536	536
Årets investeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>536</b>	<b>536</b>
Ingående avskrivningar	161	53
Årets avskrivningar	107	108
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>268</b>	<b>161</b>
<b><u>Redovisat värde</u></b>	<b><u>268</u></b>	<b><u>375</u></b>

mgr

	2008	2007
<b>Byggnadsinventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	78	0
Årets investeringar	0	78
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>78</b>	<b>78</b>
Ingående avskrivningar	1	0
Årets avskrivningar	8	1
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>9</b>	<b>1</b>
<b><u>Redovisat värde</u></b>	<b><u>69</u></b>	<b><u>77</u></b>

	2008	2007
<b>Pågående projekt</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Installation varmvattenmätare	336	0
<b><u>Redovisat värde</u></b>	<b><u>336</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Not 6 Finansiella anläggningstillgångar**

	2008	2007
<b>Kvarken Vinden 1</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	128	0
<b><u>Redovisat värde</u></b>	<b><u>128</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2008	2007
Förutbetald försäkringspremie	26	28
Övriga förutbetalda kostnader	40	40
Upplupna räntebidrag	40	48
<b>Summa</b>	<b>106</b>	<b>116</b>

**Not 8 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	73 200	1 061	1 257	453
Avsättning till fond		222		-222
Vinstdisposition			231	-231
Årets resultat				159
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>73 200</b>	<b>1 283</b>	<b>1 488</b>	<b>159</b>

my

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Långivare	Räntesats	Andel	Konvertering	2008
Stadshypotek	3,64 %	32,0 %	2010-12-01	20 000
Nordea	2,99 %	68,0 %	Rörlig	42 181
<b>Summa</b>				<b>62 181</b>
Avgår kortfristig del				-425
<b>Summa</b>				<b>61 756</b>
Förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen				60 056

Föreningen har under året amorterat 1 771 kkr enligt plan.

<b>Checkkredit</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Beviljad kreditlimit	5 000	5 000
Outnyttjad del	-5 000	-5 000
<b>Utnyttjat kreditbelopp</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Upplupna kostnader för el, vatten och värme	254	171
Upplupna räntor	203	230
Övriga upplupna kostnader	30	36
Förutbetalda hyror och avgifter	158	192
<b>Summa</b>	<b>645</b>	<b>629</b>

**Not 11 Ställda säkerheter avseende egna skulder**

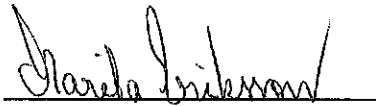
<b>För egna skulder till kreditinstitut</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Uttagna pantbrev i fastighet	71 000	71 000
<b>Summa</b>	<b>71 000</b>	<b>71 000</b>

## Underskrifter

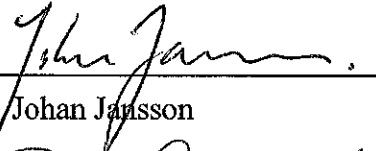
Umeå den 21/4 2009



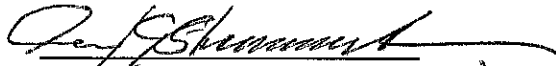
Hannes Holmström  
Ordförande



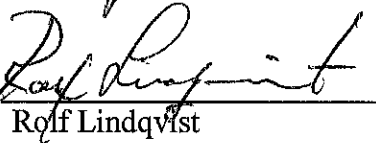
Marita Eriksson



Johan Jansson



Ulf G Stenmark

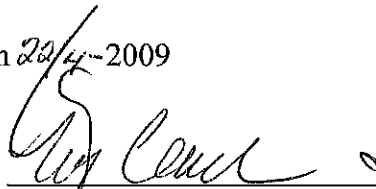


Rolf Lindqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits den 20/4-2009



Mats Johansson  
Godkänd revisor



Stig Carlsson

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i BRF Bryggaren 1

Org.nr 769606-4935

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Bryggaren 1 för räkenskapsåret 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

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

Umeå den 22 april 2009



Matz Johansson  
Godkänd revisor



Stig Carlsson