



## Årsredovisning för räkenskapsåret 2009

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 (kkkr).

## Förvaltningsberättelse

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-18, på stämman deltog 52 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 Theilberg	Suppleant	sedan 2005
Ulla Dellqrantz	Suppleant	sedan 2008

Styrelsen har hållit 12 sammanträden under verksamhetsåret.

### Revisorer

Revisorer har under året varit Matz Johansson (godkänd revisor) samt Åke Johansson med Anders Englund (godkänd revisor) och Eva Hänström 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 5 lägenhetsöverlåtelse ägt rum. Vid årsskiftet var inga lägenheter uthyrda i andra hand.

Amortering på föreningens fastighetslån har skett med 425 kkr under år 2009.

### 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: 643 kronor (2009)
- 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 2010 års fastighetstaxering.

### Resultat och ställning

Detta är föreningens sjunde verksamhetsår. Belopp i kkr.

	2009	2008	2007
Nettoomsättning kkr	5 789	5 863	5 499
Rörelseresultat kkr	2 294	2 496	2 548
Resultat efter finansiella poster kkr	1 162	195	453
Balansomslutning kkr	140 120	139 268	140 808
Fond/medel för yttre underhåll kkr	1 503	1 282	1 061

### Underhåll

Inga omfattande underhållsåtgärder har vidtagits under året. Den totala kostnaden för underhåll uppgår till 40 kkr.

### Investeringar

Under året har arbetet med att installera varmvattenmätare för lägenheterna avslutats.

Föreningen har investerat i 100 andelar i Kvarken Vinden Ek.förening och tagit del av producerad el från vindkraft fr.o.m sensommaren 2009.

### Framtida utveckling

Fr.o.m 1 april 2009 har föreningen infört individuell mätning av varmvattenförbrukning. I samband därmed har månadsavgifterna sänkts med tre procent.

Av föreningens totala lån 61 756 kkr löper lån motsvarande 41 756 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	1 426 183
Årets resultat	<u>1 132 319</u>
	2 558 502

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	221 088
I ny räkning överförs	<u>2 337 414</u>
	2 558 502

M

**Resultaträkning (kk)**

	Not	2009	2008
Nettoomsättning	1	5 789	5 863
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2, 3	-1 928	-1 847
Periodiskt underhåll		-40	-54
Fastighetsskatt		-127	-123
Avskrivningar	5	-1 400	-1 343
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 294</b>	<b>2 496</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27	65
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 159	-2 366
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 162</b>	<b>195</b>
Aktuell skatt		-30	-36
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1 132</u></b>	<b><u>159</u></b>

**Balansräkning (kk)**

	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	5		
Byggnader och mark		135 432	136 656
Markanläggningar		60	63
Vattenmätare		326	-
Värmepumpsanläggning		161	268
Elmätare		61	69
Pågående projekt		-	336
		<u>136 040</u>	<u>137 392</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>	6		
Kvarken Vinden I		640	128
Nordea Likviditetsfond		408	
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>137 088</b>	<b>137 520</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1	1
Övriga fordringar		33	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	107	106
		<u>141</u>	<u>107</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 891</b>	<b>1 640</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 032</b>	<b>1 748</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>140 120</u></b>	<b><u>139 268</u></b>

**Balansräkning, forts**

	Not	2009-12-31	2008-12-31
<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		1 503	1 283
		<u>74 703</u>	<u>74 483</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 426	1 488
Årets resultat		1 132	159
		<u>2 558</u>	<u>1 647</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>77 261</b>	<b>76 130</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	61 331	61 756
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>61 331</b>	<b>61 756</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	425	425
Leverantörsskulder		83	74
Skatteskulder		316	231
Övriga skulder		45	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	659	645
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 528</b>	<b>1 382</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>140 120</u></b>	<b><u>139 268</u></b>
<b>Poster inom linjen</b>			
Ställda säkerheter	8, 10	71 000	71 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

<b>Kassaflödesanalys (kkkr)</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 294	2 496
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 400	1 343
Ränteintäkter	27	65
Räntekostnader	-1 159	-2 366
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>2 562</b>	<b>1 538</b>
Förändring av rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-33	66
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	115	36
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital</b>	<b><u>2 644</u></b>	<b><u>1 640</u></b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader och mark	0	0
Investeringar i maskiner och inventarier	-48	-336
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-920	-128
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b><u>-968</u></b>	<b><u>-464</u></b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Amortering av skuld	-425	-1 771
Tillskott till fond för yttre underhåll	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b><u>-425</u></b>	<b><u>-1 771</u></b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b><u>1 251</u></b>	<b><u>-595</u></b>
Likvida medel vid årets början	1 640	2 235
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b><u>2 891</u></b>	<b><u>1 640</u></b>



## 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 och markanläggningar skrivs av med 5% per år. Vattenmätare och värmepumpsanläggning skrivs av med 20% per år medan elmätare 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.

**Not 1 Nettoomsättning**

	2009	2008
Årsavgifter bostäder	4 922	5 023
Vattenintäkter	91	-
Elintäkter	257	316
Hyror för garage och p-platser	451	498
Tvättstugeavgifter	8	10
Hysesintäkt utomstående	45	
Övriga avgifter	15	16
<b>Summa</b>	<b>5 789</b>	<b>5 863</b>

**Not 2 Drift**

	2009	2008
Fastighetsskötsel och städning	214	217
Uppvärmning	447	436
El	476	465
Vatten	121	120
Sophämtning	83	75
Snöröjning	30	26
Kabeltv	95	90
Internet	45	59
Arvode för ekonomisk förvaltning	71	59
Löner och ersättningar (se not 3 nedan)	92	79
Övrigt	254	221
<b>Summa</b>	<b>1 928</b>	<b>1 847</b>

**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.

<i>Löner och ersättningar</i>	2009	2008
Styrelsearvoden	61	54
Övriga	19	15
Sociala kostnader	12	10
<b>Summa</b>	<b>92</b>	<b>79</b>

*Ledande befattningshavare*

Föreningens styrelse utgörs av fyra män och en kvinna.

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2009	2008
Räntekostnader, fastighetslån	1 484	2 815
Avgår: Erhållet räntebidrag	-328	-449
<b>Summa</b>	<b>1 156</b>	<b>2 366</b>

## Not 5 Materiella anläggningstillgångar

<b>Byggnader och mark</b>	<b>2009</b>	<b>2008</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	7 344	6 120
Årets avskrivningar	1 224	1 224
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>8 568</b>	<b>7 344</b>

<b><u>Redovisat värde</u></b>	<b><u>135 432</u></b>	<b><u>136 656</u></b>
-------------------------------	-----------------------	-----------------------

Varav byggnader	113 832	115 056
Varav mark	21 600	21 600

**Taxeringsvärden**

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>2009</b>	<b>2008</b>
Ingående anskaffningsvärde	71	71
Årets investeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>71</b>	<b>71</b>
Ingående avskrivningar	8	4
Årets avskrivningar	3	4
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>11</b>	<b>8</b>

<b><u>Redovisat värde</u></b>	<b><u>60</u></b>	<b><u>63</u></b>
-------------------------------	------------------	------------------

<b>Vattenmätare</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	384	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>384</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	58	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>58</b>	<b>0</b>

<b><u>Redovisat värde</u></b>	<b><u>326</u></b>	<b><u>0</u></b>
-------------------------------	-------------------	-----------------

<b>Värmepumpsanläggning</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Ingående anskaffningsvärde	536	536
Årets investeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>536</b>	<b>536</b>
Ingående avskrivningar	268	161
Årets avskrivningar	107	107
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>375</b>	<b>268</b>
<b><u>Redovisat värde</u></b>	<b><u>161</u></b>	<b><u>268</u></b>

<b>Elmätare</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Ingående anskaffningsvärde	78	78
Årets investeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>78</b>	<b>78</b>
Ingående avskrivningar	9	1
Årets avskrivningar	8	8
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>17</b>	<b>9</b>
<b><u>Redovisat värde</u></b>	<b><u>61</u></b>	<b><u>69</u></b>

<b>Pågående projekt</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Ingående anskaffningsvärde	336	0
Installation varmvattenmätare		336
Omklassificering	-336	
<b><u>Redovisat värde</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>336</u></b>

#### Not 6 Finansiella anläggningstillgångar

<b>Kvarken Vinden 1</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Ingående anskaffningsvärde	128	0
Årets investeringar	512	128
<b><u>Redovisat värde</u></b>	<b><u>640</u></b>	<b><u>128</u></b>

<b>Nordea Likviditetsfond</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	408	0
<b><u>Redovisat värde</u></b>	<b><u>408</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2009	2008
Förutbetald försäkringspremie	39	26
Övriga förutbetalda kostnader	26	40
Upplupna räntebidrag	29	40
Upplupna inkomsträntor	13	-
<b>Summa</b>	<b>107</b>	<b>106</b>

**Not 8 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	73 200	1 282	1 488	159
Avsättning till fond		221		-221
Vinstdisposition			-62	62
Årets resultat				1 132
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>73 200</b>	<b>1 503</b>	<b>1 426</b>	<b>1 132</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats	Andel	Konvertering	2009
Stadshypotek	3,64 %	33,0 %	2010-12-01	20 000
Nordea	1,36 %	67,0 %	Rörlig	41 756
		<b>Summa</b>		<b>61 756</b>

Avgår kort- fristig del				-425
		<b>Summa</b>		<b>61 331</b>

Förfaller till betalning senare än 5 år  
efter balansdagen 59 631

Föreningen har under året amorterat 425 kkr enligt plan.

	2009	2008
<b>Checkkredit</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**

	2009	2008
Upplupna kostnader för el, vatten och värme	234	254
Upplupna räntor	111	203
Övriga upplupna kostnader	97	30
Förutbetalda hyror och avgifter	216	158
<b>Summa</b>	<b>658</b>	<b>645</b>

**Not 11 Ställda säkerheter avseende egna skulder**

För egna skulder till kreditinstitut	2009	2008
Uttagna pantbrev i fastighet	71 000	71 000
<b>Summa</b>	<b>71 000</b>	<b>71 000</b>

**Underskrifter**

Umeå den 23/3 2010



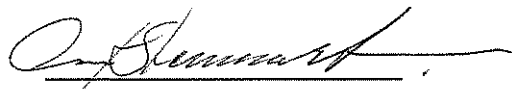
Hannes Holmström  
Ordförande



Marita Eriksson



Johan Jansson

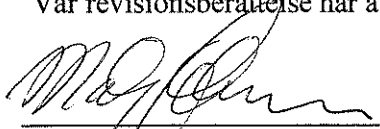


Ulf G Stenmark

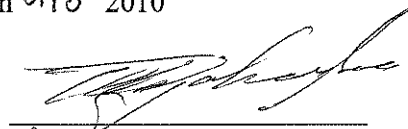


Rolf Lindqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits den 31/3 2010



Matz Johansson  
Godkänd revisor



Åke Johansson

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i BRF Bryggaren 1

Org.nr 769606-4935

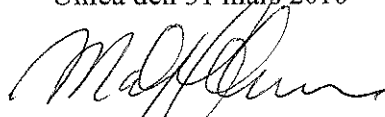
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Bryggaren 1 för räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala 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 ersättningskyldig 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 31 mars 2010

  
Matz Johansson  
Godkänd revisor

  
Åke Johansson