

Årsredovisning för räkenskapsåret 2010

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 2010-05-18, på stämman deltog 37 närvarande medlemmar.

Styrelse

Hannes Holmström	Ordförande	sedan 2002
Marita Eriksson	Sekreterare	sedan 2003
Johan Jansson	Ledamot	sedan 2002
Ulf G Stenmark	Ledamot	sedan 2004
Göran Åhrén	Ledamot	sedan 2010
Göran Ernstson	Suppleant	sedan 2010
Lennart Andersson	Suppleant	sedan 2010

Styrelsen har hållit 12 sammanträden under verksamhetsåret.

Revisorer

Revisorer har under året varit Helena Berglund (auktoriserad revisor) samt Jenny Ahlenius (lekmanas revisor) och Sune Karlsson som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kristina Hagström (sammankallande), Rolf Lindqvist 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 2010. Av föreningens totala lån 61 331 kkr löper lån motsvarande 41 331 kkr med rörlig ränta medan övriga lån är bundna till och med 2011-02-28 (20 000 kkr).

Fakta om föreningens fastighet

- Adress: Skeppargatan 3 A-C, Umeå
- Areal: 7 000 kvm, varav 400 kvm vatten
- Antal medlemmar: 116 st
- Årsavgift per kvm: 638 kronor (2010)
- 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 ²
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 104 931 kkr varav mark utgörs av 25 919 kkr enligt 2010 års fastighetstaxering.

Resultat och ställning

Detta är föreningens sjunde verksamhetsår. Belopp i kkr.

	2010	2009	2008
Nettoomsättning kkr	5 793	5 789	5 863
Rörelseresultat kkr	2 177	2 294	2 496
Resultat efter finansiella poster kkr	1 035	1 162	195
Balansomslutning kkr	140 692	140 120	139 268
Fond/medel för yttre underhåll kkr	1 724	1 503	1 282

Underhåll

Inga omfattande underhållsåtgärder har vidtagits under året. Den totala kostnaden för underhåll uppgår till 42 kkr.

Investeringar

Under året har inga större investeringar gjorts.

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	2 337 414
Årets resultat	<u>1 005 184</u>
	3 342 598

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	237 036
I ny räkning överförs	<u>3 105 562</u>
	3 342 598

Resultaträkning (klr)

	Not	2010	2009
Nettoomsättning	1	5 793	5 789
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2, 3	-2 042	-1 928
Periodiskt underhåll		-42	-40
Fastighetsskatt		-113	-127
Avskrivningar	5	-1 419	-1 400
Rörelseresultat		2 177	2 294
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26	27
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 168	-1 159
Resultat efter finansiella poster		1 035	1 162
Aktuell skatt		-30	-30
Årets resultat		<u>1 005</u>	<u>1 132</u>

Balansräkning (kk)

	Not	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	5		
Byggnader och mark		134 208	135 432
Markanläggningar		56	60
Vattenmätare		249	326
Värmepumpsanläggning		54	161
Elmätare		54	61
Pågående projekt		-	-
		<hr/>	<hr/>
		134 621	136 040
Finansiella anläggningstillgångar	6		
Kvarken Vinden1		640	640
Nordea Likviditetsfond		414	408
Summa anläggningstillgångar		135 675	137 088
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1
Övriga fordringar		2	33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	73	107
		<hr/>	<hr/>
		75	141
Kassa och bank		4 942	2 891
Summa omsättningstillgångar		5 017	3 032
Summa tillgångar		<u>140 692</u>	<u>140 120</u>

Balansräkning, forts

	Not	2010-12-31	2009-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatser		73 200	73 200
Fond för yttre underhåll		1 724	1 503
		<hr/>	<hr/>
		74 924	74 703
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 338	1 426
Årets resultat		1 005	1 132
		<hr/>	<hr/>
		3 343	2 558
Summa eget kapital		78 267	77 261
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	60 756	61 331
Summa långfristiga skulder		60 756	61 331
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	575	425
Leverantörsskulder		97	83
Skatteskulder		299	316
Övriga skulder		30	45
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	668	659
Summa kortfristiga skulder		1 669	1 528
Summa eget kapital och skulder		<u>140 692</u>	<u>140 120</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	8, 10	71 000	71 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys (kkr)	2010	2009
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 177	2 294
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 419	1 400
Ränteintäkter	26	27
Räntekostnader	-1 168	-1 159
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 454	2 562
Förändring av rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	+66	-33
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-38	115
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	<u>2 482</u>	<u>2 644</u>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark	0	0
Investeringar i maskiner och inventarier	0	-48
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-6	-920
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-6</u>	<u>-968</u>
Finansieringsverksamhet		
Amortering av skuld	-425	-425
Tillskott till fond för yttre underhåll	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-425</u>	<u>-425</u>
Årets kassaflöde	<u>2 051</u>	<u>1 251</u>
Likvida medel vid årets början	2 891	1 640
Likvida medel vid årets slut	<u>4 942</u>	<u>2 891</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 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

	2010	2009
Årsavgifter bostäder	4 882	4 922
Vattenintäkter	119	91
Elintäkter	251	257
Hyror för garage och p-platser	431	451
Tvättstugeavgifter	8	8
Hysesintäkt utomstående	89	45
Övriga avgifter	12	15
Summa	5 793	5 789

Not 2 Drift

	2010	2009
Fastighetsskötsel och städning	214	214
Uppvärmning	568	447
El	364	476
Vatten	117	121
Sophämtning	61	83
Snöröjning	42	30
Kabeltv	96	95
Internet	148	45
Arvode för ekonomisk förvaltning	80	71
Löner och ersättningar (se not 3 nedan)	84	92
Övrigt	268	254
Summa	2 042	1 928

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>	2010	2009
Styrelsearvoden	65	61
Övriga arvoden till styrelsen	10	19
Sociala kostnader	9	12
Summa	84	92

Ledande befattningshavare

Föreningens styrelse utgörs av fyra män och en kvinna.

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntekostnader, fastighetslån	1 394	1 484
Avgår: Erhållet räntebidrag	-228	-328
Övriga räntekostnader	-2	-3
Summa	1 168	1 159

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	144 000	144 000
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 000	144 000
Ingående avskrivningar	8 568	7 344
Årets avskrivningar	1 224	1 224
Utgående ackumulerade avskrivningar	9 792	8 568
<u>Redovisat värde</u>	<u>134 208</u>	<u>135 432</u>
Varav byggnader	112 608	113 832
Varav mark	21 600	21 600
Taxeringsvärden		
Byggnader	79 012	73 696
Mark	25 919	17 233
Totalt	104 931	90 929
Markanläggningar	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	71	71
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71	71
Ingående avskrivningar	11	8
Årets avskrivningar	4	3
Utgående ackumulerade avskrivningar	15	11
<u>Redovisat värde</u>	<u>56</u>	<u>60</u>
Vattenmätare	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	384	0
Årets investeringar	0	384
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	384	384
Ingående avskrivningar	58	0
Årets avskrivningar	77	58
Utgående ackumulerade avskrivningar	135	58
<u>Redovisat värde</u>	<u>249</u>	<u>326</u>

Värmepumpsanläggning	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	536	536
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	536	536
Ingående avskrivningar	375	268
Årets avskrivningar	107	107
Utgående ackumulerade avskrivningar	482	375
<u>Redovisat värde</u>	<u>54</u>	<u>161</u>

Elmätare	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	78	78
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78	78
Ingående avskrivningar	16	9
Årets avskrivningar	8	8
Utgående ackumulerade avskrivningar	24	17
<u>Redovisat värde</u>	<u>54</u>	<u>61</u>

Pågående projekt	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	0	336
Installation varmvattenmätare		
Omklassificering		-336
<u>Redovisat värde</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 6 Finansiella anläggningstillgångar

Kvarken Vinden 1	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	640	128
Årets investeringar	0	512
<u>Redovisat värde</u>	<u>640</u>	<u>640</u>

Nordea Likviditetsfond	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	408	408
Årets investeringar	6	0
<u>Redovisat värde</u>	<u>414</u>	<u>408</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010	2009
Förutbetald försäkringspremie	40	39
Övriga förutbetalda kostnader	13	26
Upplupna räntebidrag	20	29
Upplupna inkomsträntor	0	13
Summa	73	107

Not 8 Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	73 200	1 503	1 427	1132
Avsättning till fond		221		-221
Vinstdisposition			911	-911
Årets resultat				1 005
Belopp vid årets utgång	73 200	1 724	2 338	1 005

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Andel	Konvertering	2010
Stadshypotek	3,83 %	33,0 %	2011-02-28	20 000
Nordea	2,377 %	67,0 %	Rörlig	41 331
	Summa			61 331

Avgår kort- fristig del				-575
	Summa			60 756

Förfaller till betalning senare än 5 år
efter balansdagen

57 131

Föreningen har under året amorterat 425 kkr enligt plan.

Checkkredit	2010	2009
Beviljad kreditlimit	5 000	5 000
Outnyttjad del	-5 000	-5 000
Utnyttjat kreditbelopp	0	0

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

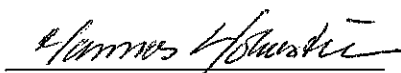
	2010	2009
Upplupna kostnader för el, vatten och värme	274	234
Upplupna räntor	151	111
Övriga upplupna kostnader	29	97
Förutbetalda hyror och avgifter	214	216
Summa	668	658

Not 11 Ställda säkerheter avseende egna skulder

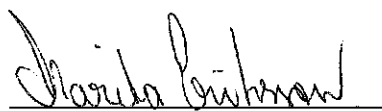
	2010	2009
För egna skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	71 000	71 000
Summa	71 000	71 000

Underskrifter

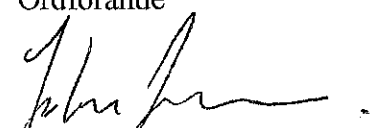
Umeå den 31/3 2011



Hannes Holmström
Ordförande



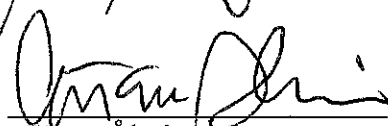
Marita Eriksson



Johan Jansson



Ulf G Stenmark



Göran Åhrén

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2011



Helena Berglund
Auktoriserad revisor



Jenny Ahlenius

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Bryggaren 1

Org.nr 769606-4935

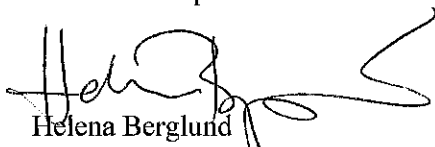
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Bryggaren 1 för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

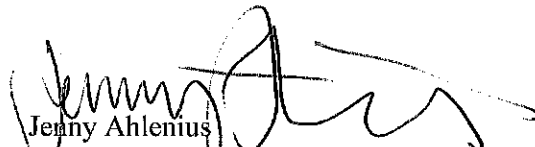
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 föreningen 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 bostadsrättslagen, 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 6 april 2011


Helena Berglund
Godkänd revisor


Jenny Ahlenius
Föreningsvald revisor