



Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

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

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-17. På stämman deltog 48 närvarande medlemmar, representerade 36 bostadsrättslägenheter.

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
Maria Thelberg	Suppleant	sedan 2011

Styrelsen har hållit 13 sammanträden under verksamhetsåret.

Revisorer

Revisorer har under året varit Helena Berglund (godkänd revisor) samt Jenny Ahlenius (lekmannarevisor) med Sune Carlsson som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kristina Hagström (sammankallande), Håkan Jonsson och Jörgen Eriksson.

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 775 kkr under år 2011. Av föreningens totala lån på 60 566 kkr löper 20 906 kkr lån med rörlig ränta.

På kvällen 23 augusti 2011 inträffade en brand i föreningens garage under Skeppargatan 3C. Branden orsakade stora skador på medlemmars bilar och lösöre i garaget. Skadorna på föreningens egendom bestod främst i sot- och rökskador i garaget, söndersmälta avloppsstammar och elledningar, samt vissa skador på betong och metallkonstruktioner.

Under hösten arbetade entreprenörer på uppdrag av föreningens försäkringsbolag intensivt med att återställa garaget i ursprungligt skick. Garaget återinvigdes 21 december även om några mindre arbeten återstod. Brandens konsekvenser på föreningens ekonomi var begränsade under 2011 eftersom fastighetsförsäkringen föll ut. Dock täckte inte försäkringen det merarbete som styrelsen blev tvungen att lägga ned på att koordinera reparationsinsatser och medlemsinformation. Detta syns i årsredovisningen under posten Drift. En slutlig avstämning med försäkringsbolaget görs under 2012.

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 (2011)
- 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 2011 års fastighetstaxering.

Resultat och ställning

Detta är föreningens nionde verksamhetsår. Belopp i kkr.

	2011	2010	2009
Nettoomsättning kkr	5 944	5 793	5 789
Rörelseresultat kkr	2 045	2 177	2 294
Resultat efter finansiella poster kkr	154	1 035	1 162
Balansomslutning kkr	140 490	140 692	140 120
Fond/medel för yttre underhåll kkr	1 962	1 724	1 503

Underhåll

Under året har tätninglistor bytts i samtliga öppningsbara fönster. I övrigt har inga mer omfattande underhållsåtgärder vidtagits.

Investeringar

Ett plåttak har byggts över ingången till soprummet, som dessutom byggts ut något västerut. Investering i ny garageport har gjorts i samband med att garaget återuppbyggs efter branden 23 augusti.

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	3 105 562
Årets resultat	<u>173 742</u>
	3 279 304

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	237 036
I ny räkning överförs	<u>3 042 268</u>
	3 279 304

Resultaträkning (kk)

	Not	2011	2010
Nettoomsättning	1	5 654	5 793
Övriga rörelseintäkter		290	
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2, 3	-2 211	-2 042
Periodiskt underhåll		-208	-42
Fastighetsskatt		-114	-113
Avskrivningar	6	-1 366	-1 419
Rörelseresultat		2 045	2 177
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		136	26
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 027	-1 168
Resultat efter finansiella poster		154	1 035
Aktuell skatt	5	20	-30
Årets resultat		<u>174</u>	<u>1 005</u>

Balansräkning (kk)

	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader och mark		132 984	134 208
Utbyggnad soprum		38	
Markanläggningar		53	56
Vattenmätare		173	249
Värmepumpsanläggning		0	54
Elmätare		46	54
Garageport		45	
		<hr/>	<hr/>
		133 338	134 621
Finansiella anläggningstillgångar	7		
Kvarken Vinden1		640	640
Nordea Likviditetsfond		421	414
Summa anläggningstillgångar		134 399	135 675
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar		67	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	93	73
		<hr/>	<hr/>
		160	75
Kassa och bank		5 931	4 942
Summa omsättningstillgångar		6 091	5 017
Summa tillgångar		<u>140 490</u>	<u>140 692</u>

Balansräkning, forts

	Not	2011-12-31	2010-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatser		73 200	73 200
Fond för yttre underhåll		1 962	1 724
		<u>75 162</u>	<u>74 924</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 105	2 338
Årets resultat		174	1 005
		<u>3 279</u>	<u>3 343</u>
Summa eget kapital		78 441	78 267
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	56 731	60 756
Summa långfristiga skulder		56 731	60 756
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	3 825	575
Leverantörsskulder		234	97
Skatteskulder		288	299
Övriga skulder		30	30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	941	668
Summa kortfristiga skulder		5 318	1 669
Summa eget kapital och skulder		<u>140 490</u>	<u>140 692</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	10, 12	71 000	71 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys (kkr)	2011	2010
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 045	2 177
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 366	1 419
Ränteintäkter	136	26
Räntekostnader	-2 027	-1 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 520	2 454
Förändring av rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-85	+66
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	+419	-38
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	<u>1 854</u>	<u>2 482</u>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark	-38	0
Investeringar i maskiner och inventarier	-45	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-7	-6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-90</u>	<u>-6</u>
Finansieringsverksamhet		
Amortering av skuld	-775	-425
Tillskott till fond för yttre underhåll	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-775</u>	<u>-425</u>
Årets kassaflöde	<u>989</u>	<u>2 051</u>
Likvida medel vid årets början	4 942	2 891
Likvida medel vid årets slut	<u>5 931</u>	<u>4 942</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 och garageport 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

	2011	2010
Årsavgifter bostäder	4 884	4 882
Vattenintäkter	123	119
Elintäkter	268	251
Hyror för garage och p-platser	300	431
Tvättstugeavgifter	7	8
Hysesintäkt utomstående	59	89
Övriga avgifter	13	12
Summa	5 654	5 793

Not 2 Drift

	2011	2010
Fastighetsskötsel och städning	216	214
Uppvärmning	557	568
El	371	364
Vatten	103	117
Sophämtning	77	61
Snöröjning	23	42
Kabeltv	102	96
Internet	137	148
Arvode för ekonomisk förvaltning	68	80
Löner och ersättningar (se not 3 nedan)	133	84
Konsultarvode	80	-
Övrigt	344	268
Summa	2 211	2 042

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>	2011	2010
Styrelsearvoden	66	65
Övriga arvoden till styrelsen	50	10
Sociala kostnader	17	9
Varav pensionskostnader	0	0
Summa	133	84

Ledande befattningshavare

Föreningens styrelse utgörs av fyra män och en kvinna.

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader, fastighetslån	2 156	1 394
Avgår: Erhållet räntebidrag	-131	-228
Övriga räntekostnader	2	-2
Summa	2 027	1 168

Not 5 Aktuell skatt

	2011	2010
Skatt på årets resultat	17	30
Rättade taxeringar	-37	-
Summa	-20	30

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

	2011	2010
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	144 000	144 000
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 000	144 000
Ingående avskrivningar	9 792	8 568
Årets avskrivningar	1 224	1 224
Utgående ackumulerade avskrivningar	11 016	9 792
<u>Redovisat värde</u>	<u>132 984</u>	<u>134 208</u>
Varav byggnader	111 384	112 608
Varav mark	21 600	21 600
Taxeringsvärden		
Byggnader	79 012	79 012
Mark	25 919	25 919
Totalt	104 931	104 931
Utbyggnad soprum	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffningar	38	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
<u>Redovisat värde</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Markanläggningar	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	71	71
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71	71
Ingående avskrivningar	15	11
Årets avskrivningar	3	4
Utgående ackumulerade avskrivningar	18	15
<u>Redovisat värde</u>	<u>53</u>	<u>56</u>
Vattenmätare	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	384	384
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	384	384
Ingående avskrivningar	135	58
Årets avskrivningar	76	77
Utgående ackumulerade avskrivningar	214	135
<u>Redovisat värde</u>	<u>173</u>	<u>249</u>
Värmepumpsanläggning	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	536	536
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	536	536
Ingående avskrivningar	482	375
Årets avskrivningar	54	107
Utgående ackumulerade avskrivningar	536	482
<u>Redovisat värde</u>	<u>0</u>	<u>54</u>
Elmätare	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	78	78
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78	78
Ingående avskrivningar	24	16
Årets avskrivningar	8	8
Utgående ackumulerade avskrivningar	32	24
<u>Redovisat värde</u>	<u>46</u>	<u>54</u>

Garageport	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	0	-
Årets investeringar	45	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45	-
Ingående avskrivningar	0	-
Årets avskrivningar	0	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	45	0
<u>Redovisat värde</u>	<u>45</u>	<u>0</u>

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

Kvarken Vinden 1	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	640	640
Årets investeringar	0	0
Redovisat värde	<u>640</u>	<u>640</u>

Nordea Likviditetsfond	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	414	408
Årets investeringar	7	6
Redovisat värde	<u>421</u>	<u>414</u>

Marknadsvärde	414	414
----------------------	------------	------------

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011	2010
Förutbetald försäkringspremie	40	40
Övriga förutbetalda kostnader	41	13
Upplupna räntebidrag	12	20
Upplupna inkomsträntor	0	0
Summa	93	73

Not 9 Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	73 200	1 725	2 337	1 005
Avsättning till fond		237		-237
Vinstdisposition			768	-768
Årets resultat				174
Belopp vid årets utgång	73 200	1 962	3 105	174

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Andel	Konvertering	2011
Stadshypotek	3,83 %	33,0 %	2015-12-01	19 800
Nordea	3,11 %	34,0 %	Rörlig 3 mån	20 906
Nordea	3,94 %	33,0 %	2014-02-19	19 850
	Summa			60 556

Avgår kort- fristig del				-3 825
	Summa			56 731

Förfaller till betalning senare än 5 år
efter balansdagen 53 431

Föreningen har under året amorterat 775 kkr enligt plan.

Checkkredit	2011	2010
Beviljad kreditlimit	5 000	5 000
Outnyttjad del	-5 000	-5 000
Utnyttjat kreditbelopp	0	0

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011	2010
Upplupna kostnader för el, vatten och värme	188	274
Upplupna räntor	297	151
Övriga upplupna kostnader	35	29
Förutbetalda hyror och avgifter	421	214
Summa	941	668

Not 12 Ställda säkerheter avseende egna skulder

För egna skulder till kreditinstitut	2011	2010
Uttaga pantbrev i fastighet	71 000	71 000
Summa		

Underskrifter

Umeå 2012-04-17



Hannes Holmström
Ordförande



Marita Eriksson



Johan Jansson



Ulf G Stenmark



Göran Åhrén

Vår revisionsberättelse har avgivits den 23/4.....2012



Helena Berglund
Godkänd revisor



Jenny Ahlenius
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Bryggaren 1
Org.nr 769606-4935

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för BRF Bryggaren 1 för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Bryggaren 1s finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning av BRF Bryggaren 1 för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

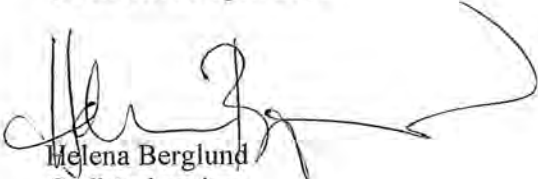
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå den 23 april 2012


Helena Berglund
Godkänd revisor


Jenny Ahlenius
Föreningsvald revisor