



Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

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 2012-05-22. På stämman deltog 54 närvarande medlemmar, representerade 45 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 12 sammanträden under verksamhetsåret.

Revisorer

Revisorer har under året varit Helena Berglund (godkänd revisor) samt Tore Wikberg (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 fem lägenhetsöverlåtelse ägt rum. Vid årsskiftet var en lägenhet uthyrd i andra hand.

Amortering på föreningens fastighetslån har skett med 3.825 kkr under år 2012. Av föreningens totala lån på 56 731 kkr löper 17 481 kkr lån med rörlig ränta.

I samband med föreningens tioårsjubileum i november månad deltog ett hundratal medlemmar i en middag med underhållning, som anordnades av styrelsen.

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 (2012)
- 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 2012 års fastighetstaxering.

Resultat och ställning

Detta är föreningens tionde verksamhetsår. Belopp i kkr.

	2012	2011	2010
Nettoomsättning kkr	5 772	5 944	5 793
Rörelseresultat kkr	1 834	2 045	2 177
Resultat efter finansiella poster kkr	-139	154	1 035
Balansomslutning kkr	136 196	140 490	140 692
Fond/medel för yttre underhåll kkr	2 199	1 962	1 724

Underhåll

Inga mer omfattande underhållsåtgärder vidtagits under året.

Investeringar

För att öka säkerheten och minska risken för brand installerades en sprinkleranläggning i garaget under första halvåret.

För ökad säkerhet avseende föreningens fyra hissar har ny utrustning för kontroll av banden installerats.

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	3 042 269
Årets resultat	<u>-159 591</u>
	2 882 678

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	237 036
I anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-42 769
I ny räkning överförs	<u>2 688 411</u>
	2 882 678

Resultaträkning (kk)

	Not	2012	2011
Nettoomsättning	1	5 772	5 654
Övriga rörelseintäkter		18	290
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2, 3	-2 421	-2 211
Periodiskt underhåll		-61	-208
Fastighetsskatt		-117	-114
Avskrivningar	6	-1 357	-1 366
Rörelseresultat		1 834	2 045
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		-3	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		79	136
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 050	-2 027
Resultat efter finansiella poster		-140	154
Aktuell skatt	5	-20	20
Årets resultat		<u>-160</u>	<u>174</u>

Balansräkning (kk)

	Not	2012-12-31	2011-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader och mark		131 760	132 984
Utbyggnad soprum		38	38
Markanläggningar		49	53
Vattenmätare		96	173
Värmepumpsanläggning		0	0
Elmätare		38	46
Garageport		41	45
Vakuumavgasare		35	0
Mätutrustning hissar		107	0
Sprinkler		671	0
		132 835	133 338
Finansiella anläggningstillgångar	7		
Kvarnen Vinden1		640	640
Nordea Likviditetsfond		0	421
Summa anläggningstillgångar		133 475	134 399
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar		67	67
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	135	93
		202	160
Kassa och bank		2 519	5 931
Summa omsättningstillgångar		2 721	6 091
Summa tillgångar		<u>136 196</u>	<u>140 490</u>

Balansräkning, forts

	Not	2012-12-31	2011-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatser		73 200	73 200
Fond för yttre underhåll		2 199	1 962
		75 399	75 162
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 042	3 105
Årets resultat		-160	174
		2 882	3 279
Summa eget kapital		78 281	78 441
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	55 906	56 731
Summa långfristiga skulder		55 906	56 731
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	825	3 825
Leverantörsskulder		149	234
Skatteskulder		279	288
Övriga skulder		30	30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	726	941
Summa kortfristiga skulder		2 009	5 318
Summa eget kapital och skulder		<u>136 196</u>	<u>140 490</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	10, 12	71 000	71 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys (kr)	2012	2011
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 834	2 045
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 357	1 366
Ränteintäkter	79	136
Räntekostnader	-2 053	-2 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 217	1 520
Förändring av rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-42	-85
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-329	+419
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	<u>846</u>	<u>1 854</u>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark	-0	-38
Investeringar i maskiner och inventarier	-854	-45
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	+421	-7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-433</u>	<u>-90</u>
Finansieringsverksamhet		
Amortering av skuld	-3 825	-775
Tillskott till fond för yttre underhåll	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-3 825</u>	<u>-775</u>
Årets kassaflöde	<u>-3 412</u>	<u>989</u>
Likvida medel vid årets början	5 931	4 942
Likvida medel vid årets slut	<u>2 519</u>	<u>5 931</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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1%
Markanläggningar	5%
Vattenmätare	20%
Värmepumpsanläggning	20%
Vakuumavgasare	20%
mätutrustning hissar	20%
elmätare	10%
garageport	10%
Sprinkleranläggning	6,67%

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

	2012	2011
Årsavgifter bostäder	4 884	4 884
Vattenintäkter	122	123
Elintäkter	261	268
Hyror för garage och p-platser	408	300
Tvättstugeavgifter	7	7
Hysesintäkt utomstående	80	59
Övriga avgifter	10	13
Summa	5 772	5 654

Not 2 Drift

	2012	2011
Fastighetsskötsel och städning	221	216
Uppvärmning	624	557
El	394	371
Vatten	144	103
Sophämtning	66	77
Snöröjning	43	23
Kabeltv	104	102
Internet	131	137
Arvode för ekonomisk förvaltning	73	68
Löner och ersättningar (se not 3 nedan)	144	133
Konsultarvode	9	80
Övrigt	468	344
Summa	2 421	2 211

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>	2012	2011
Styrelsearvoden	90	66
Övriga arvoden till styrelsen	36	50
Sociala kostnader	18	17
Varav pensionskostnader	0	0
Summa	144	133

Ledande befattningshavare

Föreningens styrelse utgörs av fyra män och en kvinna.

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader, fastighetslån	2 046	2 156
Avgår: Erhållet räntebidrag	0	-131
Övriga räntekostnader	4	2
Summa	2 050	2 027

Not 5 Aktuell skatt

	2012	2011
Skatt på årets resultat	20	17
Rättade taxeringar	0	-37
Summa	20	-20

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	144 000	144 000
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 000	144 000
Ingående avskrivningar	11 016	9 792
Årets avskrivningar	1 224	1 224
Utgående ackumulerade avskrivningar	12 240	11 016
<u>Redovisat värde</u>	<u>131 760</u>	<u>132 984</u>
Varav byggnader	110 160	111 384
Varav mark	21 600	21 600
Taxeringsvärden		
Byggnader	79 012	79 012
Mark	25 919	25 919
Totalt	104 931	104 931

Utbyggnad soprum	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	38	0
Årets anskaffningar	0	38
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38	38
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
<u>Redovisat värde</u>	<u>38</u>	<u>38</u>

Markanläggningar	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	71	71
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71	71
Ingående avskrivningar	18	15
Årets avskrivningar	4	3
Utgående ackumulerade avskrivningar	22	18
<u>Redovisat värde</u>	<u>49</u>	<u>53</u>

Vattenmätare	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	384	384
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	384	384
Ingående avskrivningar	211	135
Årets avskrivningar	77	76
Utgående ackumulerade avskrivningar	288	211
<u>Redovisat värde</u>	<u>96</u>	<u>173</u>

Värmepumpsanläggning	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	536	536
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	536	536
Ingående avskrivningar	536	482
Årets avskrivningar	0	54
Utgående ackumulerade avskrivningar	536	536
<u>Redovisat värde</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Elmätare	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	78	78
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78	78
Ingående avskrivningar	32	24
Årets avskrivningar	8	8
Utgående ackumulerade avskrivningar	40	32
<u>Redovisat värde</u>	<u>38</u>	<u>46</u>

Garageport	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	45	0
Årets investeringar	0	45
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45	45
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	4	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	4	0
<u>Redovisat värde</u>	<u>41</u>	<u>45</u>

Vakumavgasare	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	41	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	7	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	35	0
<u>Redovisat värde</u>	<u>35</u>	<u>0</u>

Mätutrustning hissar	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	126	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	19	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	19	0
<u>Redovisat värde</u>	<u>107</u>	<u>0</u>

Sprinkleranläggning	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	687	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	687	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	15	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	15	0
<u>Redovisat värde</u>	<u>671</u>	<u>0</u>

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

Kvarken Vinden 1	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	640	640
Årets investeringar	0	0
Redovisat värde	<u>640</u>	<u>640</u>
 Nordea Likviditetsfond	 2012	 2011
Ingående anskaffningsvärde	421	414
Årets investeringar	0	7
Årets avyttringar	-421	0
<u>Redovisat värde</u>	<u>0</u>	<u>421</u>
 Marknadsvärde	 0	 414

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012	2011
Förutbetald försäkringspremie	41	40
Övriga förutbetalda kostnader	94	41
Upplupna räntebidrag	0	12
Summa	135	93

Not 9 Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	73 200	1 962	3 105	174
Avsättning till fond		237	-237	
Vinstdisposition			174	-174
Årets resultat				-160
Belopp vid årets utgång	73 200	2 199	3 042	-160

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Andel	Konvertering	2012
Stadshypotek	3,83 %	34,6 %	2015-12-01	19 600
Nordea	2,58 %	30,8 %	Rörlig 3 mån	17 481
Nordea	3.94 %	34,6 %	2014-02-19	19 650
Summa				56 731
Avgår kort- fristig del				-825
Summa				55 906

Förfaller till betalning senare än 5 år
efter balansdagen 52 606

Föreningen har under året amorterat 825 kkr enligt plan samt gjort en extra amortering med 3.000 kkr

Checkkredit	2012	2011
Beviljad kreditlimit	1 000	5 000
Outnyttjad del	-1 000	-5 000
Utnyttjat kreditbelopp	0	0

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012	2011
Upplupna kostnader för el, vatten och värme	197	188
Upplupna räntor	269	297
Övriga upplupna kostnader	41	35
Förutbetalda hyror och avgifter	219	421
Summa	726	941

Not 12 Ställda säkerheter avseende egna skulder

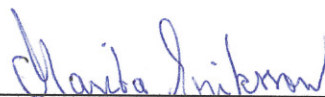
För egna skulder till kreditinstitut	2011	2011
Uttagna pantbrev i fastighet	71 000	71 000
Summa		

Underskrifter

Umeå 2013- 04-16



Hannes Holmström
Ordförande



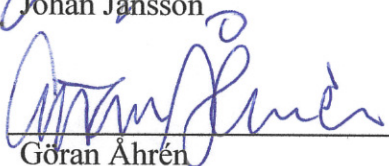
Marita Eriksson



Johan Jansson



Ulf G Stenmark

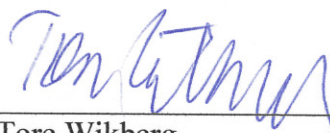


Göran Åhrén

Vår revisionsberättelse har avgivits den 16/4.....2013



Helena Berglund
Godkänd revisor



Tore Wikberg
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 2012.

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.

Revisorernas 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 av 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 föreningens finansiella ställning per 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Bryggaren 1 för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

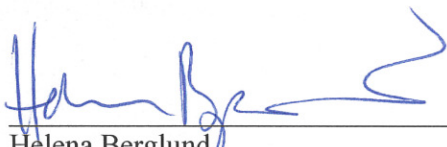
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

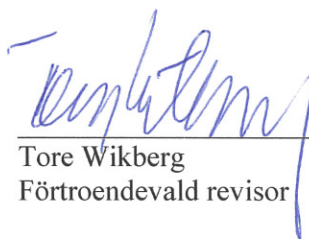
Uttalanden

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

Umeå den 16 april 2013



Helena Berglund
Godkänd revisor



Tore Wikberg
Förtroendevald revisor