

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

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 2013-05-21. På stämman deltog 44 närvarande medlemmar, representerade 39 bostadsrättslägenheter. Extra stämma hölls 2013-12-12 där förslag till nya stadgar framlades. På denna extra stämma deltog 34 medlemmar representerande 27 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 elva (11) 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), Mikael Häggström 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.

Brf Bryggaren 1 och grannföreningen Brf Bryggaren 2, som tillsammans ansvarar för gemensamhetsanläggningen vid älvsstranden, upprättade under året ett arrendeavtal med den nybildade Bryggeriets bryggförening avseende anläggning av båtbygga. Båtplatser vid byggan upplåts endast till medlemmar i de båda bostadsrättsföreningarna.

Under året har fyra lägenhetsöverlåtelser ägt rum. Vid årsskiftet var en lägenhet uthyrd i andra hand.

Amortering på föreningens fastighetslån har skett med 1 825 kkr under år 2013. Av föreningens totala lån på 54 906 kkr löper 16 056 kkr lån med rörlig ränta.

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: 638 kronor (2013)
- 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 110 567 kkr varav mark utgörs av 26 635 kkr enligt 2013 års fastighetstaxering.

Resultat och ställning

Detta är föreningens elfte verksamhetsår. Belopp i kkr.

	2013	2012	2011
Nettoomsättning kkr	5 749	5 772	5 944
Rörelseresultat kkr	1 945	1 834	2 045
Resultat efter finansiella poster kkr	79	-139	154
Balansomslutning kkr	134 764	136 196	140 490
Fond/medel för yttre underhåll kkr	2 393	2 199	1 962

Underhåll

Inga mer omfattande underhållsåtgärder har vidtagits under året.

Investeringar

Inga större investeringar har genomförts under året.

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	2 688 410
Årets resultat	<u>58 432</u>
	2 746 842

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	251 796
I anspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning överförs	<u>2 495 046</u>
	2 746 842

Resultaträkning (kkkr)

	Not	2013	2012
Nettoomsättning	1	5 749	5 772
Övriga rörelseintäkter		0	18
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2, 3	-2 177	-2 421
Periodiskt underhåll		-62	-61
Fastighetsskatt		-169	-117
Avskrivningar	6	-1 396	-1 357
Rörelseresultat		1 945	1 834
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		-0	-3
Ränteintäkter och liknande resultatposter		48	79
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 914	-2 050
Resultat efter finansiella poster		79	-140
Aktuell skatt	5	-21	-20
Årets resultat		<u>58</u>	<u>-160</u>

Balansräkning (kk)

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader och mark		130 536	131 760
Utbyggnad soprum		38	38
Markanläggningar		46	49
Vattenmätare		19	96
Värmepumpsanläggning		0	0
Elmätare		30	38
Garageport		36	41
Vakuumavgasare		27	35
Mätutrustning hissar		82	107
Sprinkler		626	671
		131 439	132 835
Finansiella anläggningstillgångar	7		
Kvarken Vinden1		640	640
Nordea Likviditetsfond		0	0
Summa anläggningstillgångar		132 079	133 475
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar		69	67
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	61	135
		130	202
Kassa och bank		2 556	2 519
Summa omsättningstillgångar		2 686	2 721
Summa tillgångar		<u>134 764</u>	<u>136 196</u>

Balansräkning, forts

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatser		73 200	73 200
Fond för yttre underhåll		2 393	2 199
		75 593	75 399
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 688	3 042
Årets resultat		58	-160
		2 630	2 882
Summa eget kapital		78 340	78 281
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	54 081	55 906
Summa långfristiga skulder		54 081	55 906
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	825	825
Leverantörsskulder		202	149
Skatteskulder		343	279
Övriga skulder		24	30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	949	726
Summa kortfristiga skulder		2 343	2 009
Summa eget kapital och skulder		<u>134 764</u>	<u>136 196</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	10, 12	71 000	71 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys (kkkr)	2013	2012
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 945	1 834
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 396	1 357
Ränteintäkter	48	79
Räntekostnader	-1 914	-2 053
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 475	1 217
Förändring av rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	72	-42
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	315	-329
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	<u>1 862</u>	<u>846</u>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark	0	0
Investeringar i maskiner och inventarier	0	-854
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	+421
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>-433</u>
Finansieringsverksamhet		
Amortering av skuld	-1 825	-3 825
Tillskott till fond för yttre underhåll	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 825</u>	<u>-3 825</u>
Årets kassaflöde	<u>37</u>	<u>-3 412</u>
Likvida medel vid årets början	2 519	5 931
Likvida medel vid årets slut	<u>2 556</u>	<u>2 519</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

	2013	2012
Årsavgifter bostäder	4 884	4 884
Vattenintäkter	121	122
Elintäkter	224	261
Hyror för garage och p-platser	406	408
Tvättstugeavgifter	7	7
Hysesintäkt utomstående	95	80
Övriga avgifter	12	10
Summa	5 749	5 772

Not 2 Drift

	2013	2012
Fastighetsskötsel och städning	240	221
Uppvärmning	620	624
El	347	394
Vatten	153	144
Sophämtning	74	66
Snöröjning	19	43
Kabeltv	95	104
Internet	118	131
Arvode för ekonomisk förvaltning	79	73
Löner och ersättningar (se not 3 nedan)	111	144
Konsultarvode	8	9
Reparation och underhåll	99	61
Övrigt	214	407
Summa	2 177	2 421

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>	2013	2012
Styrelsearvoden	79	90
Övriga arvoden till styrelsen	17	36
Sociala kostnader	14	18
Varav pensionskostnader	0	0
Summa	111	144

Ledande befattningshavare

Föreningens styrelse utgörs av fyra män och en kvinna.

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader, fastighetslån	1 911	2 046
Övriga räntekostnader	3	4
Summa	1 914	2 050

Not 5 Aktuell skatt

	2013	2012
Skatt på årets resultat	21	20
Summa	21	20

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	144 000	144 000
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 000	144 000
Ingående avskrivningar	12 240	11 016
Årets avskrivningar	1 224	1 224
Utgående ackumulerade avskrivningar	13 464	12 240
<u>Redovisat värde</u>	<u>130 536</u>	<u>131 760</u>
Varav byggnader	108 936	110 160
Varav mark	21 600	21 600
Taxeringsvärden		
Byggnader	83 932	79 012
Mark	26 635	25 919
Totalt	110 567	104 931

Utbyggnad soprum	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	38	38
Årets anskaffningar	0	0
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	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	71	71
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71	71
Ingående avskrivningar	22	18
Årets avskrivningar	4	4
Utgående ackumulerade avskrivningar	26	22
<u>Redovisat värde</u>	<u>45</u>	<u>49</u>

Vattenmätare	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	384	384
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	384	384
Ingående avskrivningar	288	211
Årets avskrivningar	77	77
Utgående ackumulerade avskrivningar	265	288
<u>Redovisat värde</u>	<u>19</u>	<u>96</u>

Värmepumpsanläggning	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	536	536
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	536	536
Ingående avskrivningar	536	536
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	536	536
<u>Redovisat värde</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Elmätare	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	78	78
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78	78
Ingående avskrivningar	39	32
Årets avskrivningar	8	8
Utgående ackumulerade avskrivningar	47	40
<u>Redovisat värde</u>	<u>30</u>	<u>38</u>

Garageport	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	45	45
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45	45
Ingående avskrivningar	4	0
Årets avskrivningar	4	4
Utgående ackumulerade avskrivningar	8	4
<u>Redovisat värde</u>	<u>36</u>	<u>41</u>

Vakumavgasare	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	41	0
Årets investeringar	0	41
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41	41
Ingående avskrivningar	7	0
Årets avskrivningar	7	7
Utgående ackumulerade avskrivningar	14	7
<u>Redovisat värde</u>	<u>27</u>	<u>35</u>

Mätutrustning hissar	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	126	0
Årets investeringar	0	126
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126	126
Ingående avskrivningar	19	0
Årets avskrivningar	25	19
Utgående ackumulerade avskrivningar	44	19
<u>Redovisat värde</u>	<u>82</u>	<u>107</u>

Sprinkleranläggning	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	687	0
Årets investeringar	0	687
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	687	687
Ingående avskrivningar	15	0
Årets avskrivningar	46	15
Utgående ackumulerade avskrivningar	61	15
<u>Redovisat värde</u>	<u>626</u>	<u>671</u>

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

Kvarken Vinden 1	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	640	640
Årets investeringar	0	0
Redovisat värde	<u>640</u>	<u>640</u>
 Nordea Likviditetsfond	 2013	 2012
Ingående anskaffningsvärde	0	421
Årets investeringar	0	0
Årets avyttringar	0	-421
<u>Redovisat värde</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
 Marknadsvärde	 0	 0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013	2012
Förutbetald försäkringspremie	42	41
Övriga förutbetalda kostnader	19	94
Summa	61	135

Not 9 Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	73 200	2 199	3 042	-160
Avsättning till fond		237	-237	
I anspråkstagande av fond		-43	43	
Vinstdisposition			-160	160
Årets resultat				58
Belopp vid årets utgång	73 200	2 393	2 688	58

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Andel	Konvertering	2013
Stadshypotek	3,83 %	35,3 %	2015-12-01	19 400
Nordea	2,284 %	29,3 %	Rörlig 3 mån	16 056
Nordea	3.94 %	35,4 %	2014-02-19	19 450
Summa				54 906

Avgår kort- fristig del	-825
Summa	54 081

Förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	50 781
--	--------

Föreningen har under året amorterat 825 kkr enligt plan samt gjort en extra amortering med 1.000 kkr

Checkkredit	2013	2012
Beviljad kreditlimit	1 000	1 000
Outnyttjad del	-1 000	-1 000
Utnyttjat kreditbelopp	0	0

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Upplupna kostnader för el, vatten och värme	185	197
Upplupna räntor	258	269
Övriga upplupna kostnader	58	41
Förutbetalda hyror och avgifter	447	219
Summa	949	726

Not 12 Ställda säkerheter avseende egna skulder

För egna skulder till kreditinstitut	2013	2012
Uttagna pantbrev i fastighet	71 000	71 000
Summa		

Underskrifter

Umeå 2014-03-26



Hannes Holmström
Ordförande



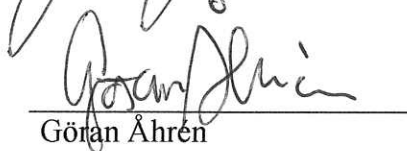
Marita Eriksson



Johan Jansson



Ulf G Stenmark

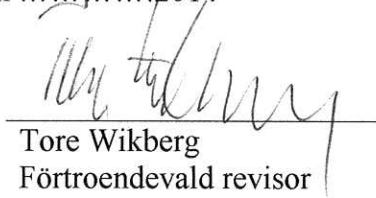


Göran Åhrén

Vår revisionsberättelse har avgivits den 23 april 2014



Helena Åström
Auktoriserad revisor



Tore Wikberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Bryggaren 1

Org.nr 769606-4935

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bryggaren 1 för räkenskapsåret 2013.

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. Den auktoriserade revisorn har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 den 2013-12-31 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Bryggaren 1 för räkenskapsåret 2013.

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.

Revisorns 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 revisionssed 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.

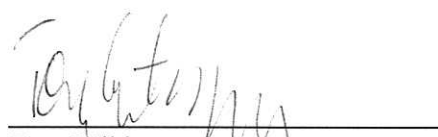
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Umeå den 23 april 2014


Helena Åström
Auktoriserad revisor


Tore Wikberg
Förtroendevald revisor