



Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

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

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

Förvaltningsberättelse

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 sex lägenhetsöverlåtelser ägt rum. Vid årsskiftet var tre lägenheter uthyrda i andra hand.

Amortering på föreningens fastighetslån har skett med 2 325kr under år 2014. Av föreningens totala lån på 52 581kr löper 33 381 kkr lån med rörlig ränta.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-20. På stämman deltog 42 närvarande medlemmar, representerade 32 bostadsrättslägenheter.

Styrelse

Hannes Holmström	Ordförande	sedan 2002
Marita Eriksson	Sekreterare	sedan 2003
Johan Jansson	Ledamot	sedan 2002
Leif Elfving	Ledamot	sedan 2014
Göran Åhrén	Ledamot	sedan 2010
Göran Ernstson	Suppleant	sedan 2010
Maria Thelberg	Suppleant	sedan 2011

Styrelsen har hållit tio (10) sammanträden under verksamhetsåret.

Revisorer

Revisorer har under året varit Helena Åström (auktoriserad revisor) samt Tore Wikberg (lekmannarevisor) med Sune Carlsson som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kristina Hagström (sammankallande), Mikael Häggström och Ulf Stenmark.

Stadgar och ordningsregler

Föreningens gällande stadgar finns registrerade hos Bolagsverket 2014-06-23.

Ordningsreglerna som gäller ihop med stadgarna behandlades vid informationsmöte 2014-12-16 och fastställdes slutgiltigt vid styrelsens sammanträde 2015-01-21.

Tillhörighet

Föreningen är sedan starten en privat bostadsrättsförening.

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.

Medlemsinformation

Antal medlemmar:

Vid årets ingång	122 st
Tillkommande	+ 8 st
Avgående	- 5 st
Vid årets utgång	125 st

Resultat och ställning

Detta är föreningens tolfte verksamhetsår. Belopp i kkr.

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning kkr	5 792	5 749	5 772	5 944
Rörelseresultat kkr	1 999	1 945	1 834	2 045
Resultat efter finansiella poster kkr	652	79	-139	154
Balansomslutning kkr	133 056	134 764	136 196	140 490
Soliditet	59,35	58,13	58,13	57,48
Fond/medel för yttre underhåll kkr	2 645	2 393	2 199	1 962

Underhåll

Inga mer omfattande underhållsåtgärder har vidtagits under året.

Investeringar

Inga större investeringar har genomförts under året.

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut.

Föreningens skadeärende hos byggförsäkringsbolaget Trenwick International Ltd avseende påtalade brister i takläggningen är f.n. vilande i avvaktan på att NCC under våren/sommaren 2015 ska genomföra överenskommet åtgärdsprogram i syfte att förhindra framtida vatteninträngning

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	2 495 046
Årets resultat	<u>632 437</u>
	3 127 483

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	251 796
I anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-40 750
I ny räkning överförs	<u>2 916 437</u>
	3 127 483

BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	5 787 021	5 748 908
Övriga rörelseintäkter		5 234	0
		<u>5 792 255</u>	<u>5 748 908</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader fastigheten	2	-2 181 087	-2 157 144
Övriga externa kostnader	3	-172 177	-139 857
Personalkostnader	4	-101 261	-110 580
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 338 549	-1 396 103
		<u>-3 793 074</u>	<u>-3 803 684</u>
Rörelseresultat		1 999 181	1 945 224
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 334	48 299
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 369 195	-1 914 083
		<u>-1 346 861</u>	<u>-1 865 784</u>
Resultat efter finansiella poster		652 320	79 440
Resultat före skatt		652 320	79 440
Skatt på årets resultat		-19 883	-21 008
Årets resultat		<u>632 437</u>	<u>58 432</u>

BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2014-12-31**2013-12-31****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	7	129 391 243	130 619 173
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	19 184
Inventarier, verktyg och installationer	9	708 971	800 406
		<u>130 100 214</u>	<u>131 438 763</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	640 000	640 000
		<u>640 000</u>	<u>640 000</u>

Summa anläggningstillgångar**130 740 214** **132 078 763****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		62	68 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 879	61 301
		<u>78 941</u>	<u>129 834</u>

Kassa och bank**11** **2 236 904** **2 555 876****Summa omsättningstillgångar****2 315 845** **2 685 710****SUMMA TILLGÅNGAR****133 056 059** **134 764 473**

L

BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

Not

2014-12-31

2013-12-31

12

Bundet eget kapital

Insatser

73 200 000

73 200 000

Fond för yttre underhåll

2 644 625

2 392 829

75 844 625

75 592 829

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

2 495 046

2 688 411

Årets resultat

632 437

58 432

3 127 483

2 746 843

Summa eget kapital

78 972 108

78 339 672

Långfristiga skulder

13

Skulder till kreditinstitut

13,14

51 756 250

54 081 250

Summa långfristiga skulder

51 756 250

54 081 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13,14

825 000

825 000

Leverantörsskulder

258 082

202 402

Aktuell skatteskuld

378 946

343 173

Övriga skulder

21 680

24 028

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

843 993

948 948

Summa kortfristiga skulder

2 327 701

2 343 551

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

133 056 059

134 764 473

POSTER INOM LINJEN**Ställda säkerheter**

**Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar

71 000 000

71 000 000

71 000 000

71 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll. Överföringen görs enligt föreningens stadgar enligt underhålls plan med minst 0,3 % av byggnadens taxeringsvärde.

Personal

Föreningen har, liksom under föregående år, inte haft någon anställd personal och de ersättningar som utbetalats avser endast arvoden till styrelsen

BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

Not 1	Nettoomsättning	2014	2013
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter	4 883 892	4 883 892
	Vattenintäkter	124 757	120 895
	Elintäkter	238 213	224 125
	Hyror garage o p-plats	415 256	405 841
	Tvättstugeavgifter	5 870	6 530
	Hysesintäkt utomstående	89 231	94 678
	Övriga intäkter	29 803	12 947
		5 787 022	5 748 908
Not 2	Drift kostnader fastigheten	2014-12-31	2013-12-31
	Fastighetsförvaltning enl avtal	237 849	239 500
	Värme hyrd lokal	690 386	619 976
	El hyrd lokal	346 737	347 434
	Vatten och avlopp	165 722	152 773
	Renhållning / Sophämtning	75 854	73 783
	Snöröjning / Sopning	17 709	18 948
	Kabeltv	48 914	95 324
	Internet	99 102	118 424
	Periodiskt underhåll	62 355	61 960
	Fastighetsskatt	169 549	168 897
	Reparation och underhåll	121 034	98 640
	Övrigt fastigheten	145 877	161 485
		2 181 088	2 157 144
Not 3	Övriga externa kostnader	2014	2013
	Att fördela	1	0
	Revisionsarvode	11 938	9 825
	Redovisningstjänster	87 328	78 832
	Konsultarvoden	0	8 306
	Övrigt	72 910	42 894
		172 176	139 857

BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Personal	2014	2013
<i>Medelantal anställda</i>		
Föreningen har, liksom under föregående år, inte haft någon anställd personal och de ersättningar som utbetalats avser endast arvoden till styrelsen.		
Styrelsearvoden	81 175	79 398
Övriga extra arvoden	7 396	17 320
Sociala kostnader (varav pensionskostnader 0kr)	12 690	13 862
Summa	101 261	110 580
<i>Könsfördelning i styrelse och företagsledning</i>		
Antal styrelseledamöter,	5	5
varav kvinnor	1	1
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter	2014	2013
Räntekostnader, fastighetslån	1 367 866	1 911 393
Övriga räntekostnader	1 329	2 690
	1 369 195	1 914 083
Not 6 Avskrivningar	2014	2013
Avskrivn byggnader	1 224 000	1 224 000
Avskrivn soprum	384	384
Avskrivn cykelparkering	3 546	3 546
Avskrivningar vattenmätare	19 184	76 738
Avskrivningar Elmätare	7 760	7 760
Avskrivn garageport	4 500	4 500
Avskrivningar installationer (Vakumavgasare & Mätutrustning hissar)	33 375	33 375
Avskrivningar på sprinkler	45 800	45 800
	1 338 549	1 396 103

BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	144 109 354	144 109 354
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 109 354	144 109 354
Ingående avskrivningar	-13 490 181	-12 262 251
Årets avskrivningar	-1 227 930	-1 227 930
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 718 111	-13 490 181
Utgående redovisat värde	129 391 243	130 619 173
Redovisat värde byggnader	107 749 288	108 973 672
Redovisat värde markanläggningar	41 955	45 501
Redovisat värde mark	21 600 000	21 600 000
	129 391 243	130 619 173

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 100 år för byggnad och 20 år för markanläggning.

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	919 941	919 941
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	919 941	919 941
Ingående avskrivningar	-900 757	-824 019
Årets avskrivningar	-19 184	-76 738
Utgående ackumulerade avskrivningar	-919 941	-900 757
Utgående redovisat värde	0	19 184

Varav redovisat värde	Vattenmätare	0
	Värmepumpsanläggning	0

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

h

BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer****2014-12-31****2013-12-31**

Ingående anskaffningsvärde	976 132	976 132
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	976 132	976 132
Ingående avskrivningar	-175 726	-84 291
Årets avskrivningar	-91 435	-91 435
Utgående ackumulerade avskrivningar	-267 161	-175 726
Utgående redovisat värde	708 971	800 406

Varav redovisat värde	Elmätare	22 633
	Garageport	31 500
	Vakumavgasare	18 551
	Mätutrustning hissar	56 497
	Sprinkleranläggning	579 790
	Summa	708 971

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5-15 år.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**2014-12-31****2013-12-31**

Ingående anskaffningsvärde	640 000	640 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	640 000	640 000
Utgående redovisat värde	640 000	640 000

Not 11 Checkräkningskredit**2014-12-31****2013-12-31**

Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	1 000 000	1 000 000
---	-----------	-----------

Not 12 Eget kapital

	Insatskapital	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst/förlust	Reserv fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	73 200 000	2 392 829	2 688 411	0	58 432
Avsättning till fond		251 796	-251 796	0	0
Vinstdisposition	0	0	58 432	0	-58 432
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättn. till reservfond				0	0
Årets vinst					632 437
Belopp vid årets utgång	73 200 000	2 644 625	2 495 047	0	632 437

BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Not 13 Långfristiga skulder****2014-12-31****2013-12-31**

Amortering inom 1 år	825 000	825 000
Amortering inom 2 till 5 år	3 300 000	3 300 000
Amortering efter 5 år	48 456 250	50 781 250
	52 581 250	54 906 250

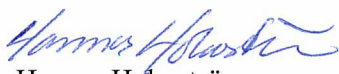
Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntestas	Amortering 2014	Konvertering	Skuld
Stadshypotek	3,83%	200 000	2015-12-01	19 200 000
Nordea 95931	1,20%	1 925 000	Rörligt	14 131 250
Nordea 73606	1,20%	200 000	Rörligt	19 250 000

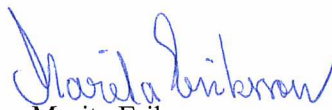
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2014-12-31****2013-12-31**

Upplupna utgiftsräntor	-128 272	-258 528
Övr interimsskulder	-236 708	-243 246
Förskottshyror	-479 013	-447 174
	-843 993	-948 948

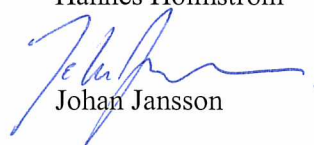
Umeå 2015-04-02



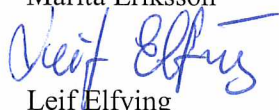
Hannes Holmström



Marita Eriksson



Johan Jansson



Leif Elfving



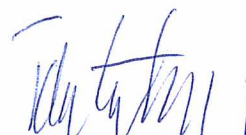
Göran Åhrén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/4-15



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 2014.

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 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 2014-12-31 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 2014.

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.

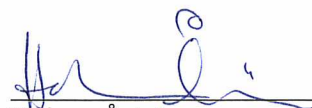
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

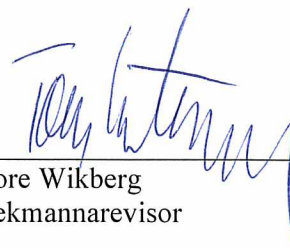
Uttalanden

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

Umeå den 15 april 2015



Helena Åström
Auktoriserad revisor



Tore Wikberg
Lekmannarevisor