



Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

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 fyra lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Amortering på föreningens fastighetslån har skett med 825 kkr under år 2015. Av föreningens totala lån på 51 756 kkr löper 32 756 kkr lån med rörlig ränta.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-20. På stämman deltog 45 närvarande medlemmar, representerande 40 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 nio (9) 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 Brita Natanaelsson (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: 124 st
- Årsavgift per kvm: 622,12 kronor (2015)
- 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	123 st
Tillkommande	+11 st
Avgående	-10 st
Vid årets utgång	124 st

L

Resultat och ställning

Detta är föreningens trettonde verksamhetsår. Belopp i kkr.

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning kkr	5 659	5 787	5 749	5 772	5 944
Rörelseresultat kkr	1 976	1 999	1 945	1 834	2 045
Resultat efter finansiella poster kkr	537	652	79	-139	154
Balansomslutning kkr	132 505	133 056	134 764	136 196	140 490
Soliditet	59,99	59,35	58,13	58,13	57,48
Fond/medel för yttre underhåll kkr	2 855	2 645	2 393	2 199	1 962

Underhåll

Inga mer omfattande underhållsåtgärder i föreningens regi har genomförts under året.

NCC har efter träffad överenskommelse med föreningen under hösten 2015 genomfört vissa reparationsåtgärder gällande plåttaken.

Investeringar

Investering i LED-belysning i gemensamma utrymmen (ej garage) har genomförts sommaren 2015 till ett belopp av 289 kkr.

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes 1 juli 2015 med 5% och i december 2015 fattade styrelsen beslut om ytterligare sänkning med 10% från 1 januari 2016

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	2 916 438
Årets resultat	<u>520 862</u>
	3 437 300

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	251 796
I anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-12 755
I ny räkning överförs	<u>3 198 259</u>
	3 437 300

L

BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	5 658 968	5 787 021
Övriga rörelseintäkter		12 986	5 234
		<u>5 671 954</u>	<u>5 792 255</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader fastigheten	2	-2 101 493	-2 181 087
Övriga externa kostnader	3	-169 495	-172 177
Personalkostnader	4	-90 475	-101 261
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 334 401	-1 338 549
		<u>-3 695 864</u>	<u>-3 793 074</u>
Rörelseresultat		1 976 090	1 999 181
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 113	22 334
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-390 000	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 058 874	-1 369 195
		<u>-1 438 761</u>	<u>-1 346 861</u>
Resultat efter finansiella poster		537 329	652 320
Resultat före skatt		537 329	652 320
Skatt på årets resultat		-16 467	-19 883
Årets resultat		<u>520 862</u>	<u>632 437</u>

BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2015-12-31**2014-12-31****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	7	128 163 313	129 391 243
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8,9	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	10,11	891 354	708 971
		<u>129 054 667</u>	<u>130 100 214</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	250 000	640 000
		<u>250 000</u>	<u>640 000</u>

Summa anläggningstillgångar

129 304 667

130 740 214

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		860	0
Övriga fordringar		88	62
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 238	78 879
		<u>90 186</u>	<u>78 941</u>

Kassa och bank

13

3 110 546

2 236 904

Summa omsättningstillgångar

3 200 732

2 315 845

SUMMA TILLGÅNGAR**132 505 399****133 056 059**

BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

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

Not

2015-12-31

2014-12-31

14

Bundet eget kapital

Insatser

73 200 000

73 200 000

Fond för yttre underhåll

2 855 671

2 644 625

76 055 671

75 844 625

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

2 916 438

2 495 046

Årets resultat

520 862

632 437

3 437 300

3 127 483

Summa eget kapital

79 492 971

78 972 108

Långfristiga skulder

15

Skulder till kreditinstitut

13,14

49 431 250

51 756 250

Summa långfristiga skulder

49 431 250

51 756 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13,14

2 325 000

825 000

Leverantörsskulder

189 658

258 082

Aktuell skatteskuld

377 457

378 946

Övriga skulder

20 172

21 680

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

668 891

843 993

Summa kortfristiga skulder

3 581 178

2 327 701

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

132 505 399

133 056 059

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

L

BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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%

Vakuumavgasare: 20%

Mätutrustning hissar: 20%

Elmätare: 10%

Garageport: 10%

Sprinkleranläggning: 6,67%

Elsystem: 10%

.

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.

.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

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	2015	2014
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter	-4 760 795	-4 883 892
	Vattenintäkter	-129 854	-124 757
	Elintäkter	-214 631	-238 213
	Hyror garage o p-plats	-437 484	-415 256
	Tvättstugeavgifter	-5 440	-5 870
	Hysesintäkt utomstående	-74 853	-89 231
	Övriga intäkter	-35 911	-29 803
		-5 658 968	-5 787 022
Not 2	Drift kostnader fastigheten	2015-12-31	2014-12-31
	Fastighetsförvaltning enl avtal	254 595	237 849
	Värme hyrd lokal	650 098	690 386
	El hyrd lokal	298 469	346 737
	Vatten och avlopp	135 352	165 722
	Renhållning / Sophämtning	87 125	75 854
	Snöröjning / Sopning	25 253	17 709
	Kabeltv	39 718	48 914
	Internet	108 987	99 102
	Periodiskt underhåll	114 048	62 355
	Fastighetsskatt	171 811	169 549
	Reparation och underhåll	56 618	121 034
	Övrigt fastigheten	159 419	145 876
		2 101 493	2 181 087
Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Revisionsarvode	12 750	11 938
	Redovisningstjänster	95 036	87 328
	Övrigt	61 709	72 910
		169 495	172 176

L

BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Personal	2015	2014
<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	74 005	81 175
Övriga extra arvoden	2 541	7 396
Sociala kostnader (varav pensionskostnader 0kr)	13 929	12 690
Summa	90 475	101 261
<i>Könsfördelning i styrelse och företagsledning</i>		
Antal styrelseledamöter,	5	5
varav kvinnor	1	1
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader, fastighetslån	1 056 398	1 367 866
Övriga räntekostnader	2 476	1 329
	1 058 874	1 369 195
Not 6 Avskrivningar	2015	2014
Avskrivningar byggnader	1 224 000	1 224 000
Avskrivningar soprum	384	384
Avskrivningar cykelparkering	3 546	3 546
Avskrivningar vattenmätare	0	19 184
Avskrivningar Elmätare	7 760	7 760
Avskrivningar garageport	4 500	4 500
Avskrivningar installationer (Vakuumavgasare & Mätutrustning hissar)	33 375	33 375
Avskrivningar på sprinkler	45 800	45 800
Avskrivningar ombyggnad elsystem	15 036	0
	1 334 401	1 338 549

h

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	144 109 354	144 109 354
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 109 354	144 109 354
Ingående avskrivningar	-14 718 111	-13 490 181
Årets avskrivningar	-1 227 930	-1 227 930
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 946 041	-14 718 111
Utgående redovisat värde	128 163 313	129 391 243
Redovisat värde byggnader	106 524 904	107 749 288
Redovisat värde markanläggningar	38 409	41 955
Redovisat värde mark	21 600 000	21 600 000
	128 163 313	129 391 243

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

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	919 941	919 941
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	919 941	919 941
Ingående avskrivningar	-919 941	-900 757
Årets avskrivningar	0	-19 184
Utgående ackumulerade avskrivningar	-919 941	-919 941
Utgående redovisat värde	0	0

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

Not 9 Redovisat värde maskiner och tekniska anläggningar	2015-12-31	2014-12-31
Vattenmätare	0	0
Värmepumpsanläggning	0	0
	0	0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	976 132	976 132
Inköp	288 854	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 264 986	976 132
Ingående avskrivningar	-267 161	-175 726
Årets avskrivningar	-106 471	-91 435
Utgående ackumulerade avskrivningar	-373 632	-267 161
Utgående redovisat värde	891 354	708 971

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

Not 11 Redovisat värde maskiner och inventarier	2015-12-31	2014-12-31
Elmätare	14 873	22 633
Garageport	27 000	31 500
Vakuumavgasare	10 301	18 551
Mätutrustning hissar	31 372	56 497
Sprinkleranläggning	533 990	579 790
Elsystem	273 818	0
	891 354	708 971

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	640 000	640 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	640 000	640 000
Årets nedskrivningar	-390 000	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	-390 000	0
Utgående redovisat värde	250 000	640 000

Not 13 Checkräkningskredit	2015-12-31	2014-12-31
Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	1 000 000	1 000 000

L

BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Not 14 Eget kapital**

	Insatskapital	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst/förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	73 200 000	2 644 625	2 495 047	632 437
Avsättning till fond		251 796	-251 796	
Ianspråktagande av fond		-40 750	40 750	
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				
Vinstdisposition			632 437	-632 437
Årets vinst				520 862
Belopp vid årets utgång	73 200 000	2 855 671	2 916 438	520 862

Not 15 Långfristiga skulder**2015-12-31****2014-12-31**

Amortering inom 1 år	2 325 000	825 000
Amortering inom 2 till 5 år	3 300 000	3 300 000
Amortering efter 5 år	46 131 250	48 456 250
	51 756 250	52 581 250

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntestas	Amortering 2015	Konvertering	Skuld
Stadshypotek	0,970%	200 000	2018-12-01	19 000 000
Nordea 95931	0,801%	425 000	Rörligt	13 706 250
Nordea 73606	0,801%	200 000	Rörligt	19 050 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2015-12-31****2014-12-31**

Upplupna utgiftsräntor	-59 168	-128 272
Övr interimsskulder	-200 107	-236 708
Förskottshyror	-409 616	-479 013
	-668 891	-843 993

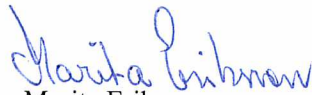
h

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Umeå 2016-03-21



Hannes Holmström



Marita Eriksson



Johan Jansson



Leif Elfving



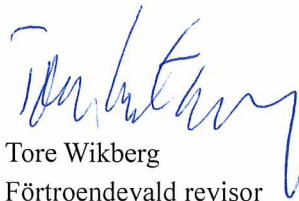
Göran Åhrén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/4-16



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 2015.

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 2015-12-31 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 2015.

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.

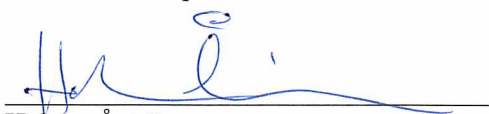
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

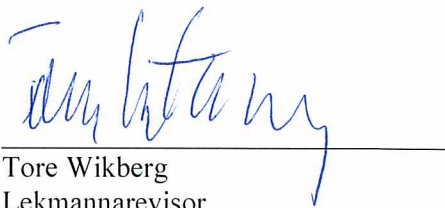
Uttalanden

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

Umeå den 21 april 2016



Helena Åström
Auktoriserad revisor



Tore Wikberg
Lekmannarevisor