



Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

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 nio (9) lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Amortering på föreningens fastighetslån har skett med 825 kkr under år 2017. Av föreningens totala lån på 47 406 kkr löper 28 806 kkr med rörlig ränta.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-11. På stämman deltog 42 närvarande medlemmar, representerande 38 bostadsrättslägenheter.

Styrelse

| | |
|------------------|---------------------------|
| Hannes Holmström | Ordförande sedan 2002 |
| Marita Eriksson | Sekreterare sedan 2003 |
| Göran Åhrén | Ledamot sedan 2010 |
| Leif Elfving | Ledamot sedan 2014 |
| Mikael Häggström | Ledamot Sedan 2016 |
| 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) med Anders Englund som revisorssuppleant samt Tore Wikberg (lekmanarevisor) med Sune Carlsson som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Brita Natanaelsson (sammankallande), Ulf Stenmark och Harriet Holmgren.

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: 130 st
- Årsavgift per kvm: 545 kronor (2017)
- 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 128 717 kkr varav mark utgörs av 37 008 kkr enligt 2017 års fastighetstaxering.

Medlemsinformation

Antal medlemmar:

| | |
|------------------|--------|
| Vid årets ingång | 124 st |
| Tillkommande | +13 st |
| Avgående | -7 st |
| Vid årets utgång | 130 st |

Underhåll

Ommålning av soprum och andra träbyggnader genomfördes under sommaren 2017. I övrigt har vissa underhålls/reparationsarbeten genomförts av NCC utan debitering.

Investeringar

Investering avseende fyra laddstationer för fordonsladdning har genomförts i samarbete med Umeå Energi AB. Från Naturvårdsverkets projekt "Klimatklivet" har föreningen beviljats statligt bidrag med 28 450 kr för investeringen. Det totala investeringsbeloppet uppgår därefter till 41 259 kr.

För vattenrening i värmesystemet har investering genomförts i samarbete med Bauer Water Technology. Investeringen uppgår till 125 638 kronor.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade hela året.

Resultat och ställning

Detta är föreningens femtonde verksamhetsår. Belopp i kkr.

| | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning kkr | 5 083 | 5 101 | 5 659 | 5 787 | 5 749 | 5 772 |
| Rörelseresultat kkr | 971 | 764 | 1 976 | 1 999 | 1 945 | 1 834 |
| Resultat efter finansiella poster kkr | 499 | 308 | 537 | 652 | 79 | -139 |
| Balansomslutning kkr | 129 015 | 129 163 | 132 505 | 133 056 | 134 764 | 136 196 |
| Soliditet | 62,22 | 61,77 | 59,99 | 59,35 | 58,13 | 58,13 |
| Fond/medel för yttre underhåll kkr | 3 370 | 3 095 | 2 855 | 2 645 | 2 393 | 2 199 |

Eget kapital

| | Insatskapital | Fond för yttre underhåll | Balanserad vinst/förlust | Årets resultat |
|--|---------------|--------------------------|--------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 73 200 000 | 3 094 712 | 3 198 258 | 294 445 |
| Avsättning till fond | | 275 127 | -275 127 | |
| Ianspråktagande av fond | | | | |
| Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma | | | | |
| Vinstdisposition | | | 294 445 | -294 445 |
| Årets vinst | | | | 485 864 |
| Belopp vid årets utgång | 73 200 000 | 3 369 839 | 3 217 576 | 485 864 |

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

| | |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 3 217 576 |
| årets vinst | 485 864 |
| | <u>3 703 440</u> |

Styrelsen föreslår att

| | |
|---|------------------|
| Överförs till fond för yttre underhåll | 275 127 |
| i anspråkstagande av fond för yttre underhåll | 0 |
| i ny räkning överföres | 3 428 313 |
| | <u>3 703 440</u> |

BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 5 082 924 | 5 101 359 |
| Övriga rörelseintäkter | | 54 900 | 14 225 |
| | | <u>5 137 824</u> | <u>5 115 584</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftkostnader fastigheten | 2 | -2 502 079 | -2 700 835 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -165 635 | -171 512 |
| Personalkostnader | 4 | -120 482 | -121 380 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 6 | -1 378 161 | -1 358 073 |
| | | <u>-4 166 357</u> | <u>-4 351 800</u> |
| Rörelseresultat | | 971 467 | 763 784 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 5 067 |
| Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar | | -100 000 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 5 | -372 626 | -460 960 |
| | | <u>-472 626</u> | <u>-455 893</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 498 841 | 307 891 |
| Resultat före skatt | | 498 841 | 307 891 |
| Skatt på årets resultat | | -12 977 | -13 446 |
| Årets resultat | | <u>485 864</u> | <u>294 445</u> |

BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

| | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | 7 | 125 797 897 | 126 935 383 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 8 | 0 | 0 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 9 | 1 327 787 | 1 240 020 |
| | | <u>127 125 684</u> | <u>128 175 403</u> |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|----|----------------|----------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 11 | 150 000 | 250 000 |
| | | <u>150 000</u> | <u>250 000</u> |

Summa anläggningstillgångar

127 275 684 128 425 403

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

| | | | |
|--|--|---------------|---------------|
| Kundfordringar | | 6 300 | 625 |
| Övriga fordringar | | 85 | 65 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 69 160 | 72 608 |
| | | <u>75 545</u> | <u>73 298</u> |

Kassa och bank

1 663 898 664 221

Summa omsättningstillgångar

1 739 443 737 519

SUMMA TILLGÅNGAR

129 015 127 129 162 922

BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

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

| | | | |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Insatser | | 73 200 000 | 73 200 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 3 369 839 | 3 094 712 |
| | | <u>76 569 839</u> | <u>76 294 712</u> |

Fritt eget kapital

| | | | |
|--------------------------------|--|------------------|------------------|
| Balanserad vinst eller förlust | | 3 217 576 | 3 198 258 |
| Årets resultat | | 485 864 | 294 445 |
| | | <u>3 703 440</u> | <u>3 492 703</u> |

Summa eget kapital

| | | | |
|--|--|-------------------|-------------------|
| | | <u>80 273 279</u> | <u>79 787 415</u> |
|--|--|-------------------|-------------------|

Långfristiga skulder

| | | | |
|-----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 12 | | |
| | 13,14 | 46 081 250 | 47 406 250 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>46 081 250</u> | <u>47 406 250</u> |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|-------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 13,14 | 1 325 000 | 825 000 |
| Leverantörsskulder | | 287 690 | 213 065 |
| Aktuell skatteskuld | | 385 484 | 379 210 |
| Övriga skulder | | 15 292 | 19 194 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 647 132 | 532 788 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>2 660 598</u> | <u>1 969 257</u> |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

| | | | |
|--|--|--------------------|--------------------|
| | | 129 015 127 | 129 162 922 |
|--|--|--------------------|--------------------|

BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

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%

Tillbyggnad altan 6,67%

Vattenmätare: 20%

Värmepumpsanläggning: 20%

Vakuumavgasare: 20%

Mätutrustning hissar: 20%

Elmätare: 10%

Garageport: 10%

Värmesystem 20%

Laddstationer 20%

Sprinkleranläggning: 6,67%

Elsystem: 10%

Låssystem 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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll. Överföringen görs enligt föreningens stadgar enligt underhållsplan med minst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde.

.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

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 | 2017 | 2016 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | <i>Rörelsens intäkter</i> | | |
| | Årsavgifter | -4 175 730 | -4 175 515 |
| | Vattenintäkter | -121 235 | -128 824 |
| | Elintäkter | -244 222 | -271 399 |
| | Hyrer garage o p-plats | -464 330 | -456 803 |
| | Tvättstugeavgifter | -4 540 | -4 540 |
| | Hysesintäkt utomstående | -58 995 | -61 128 |
| | Övriga intäkter | -13 873 | -3 151 |
| | | <u>-5 082 925</u> | <u>-5 101 360</u> |
| Not 2 | Drift kostnader fastigheten | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Fastighetsförvaltning enl avtal | 264 813 | 250 045 |
| | Värme hyrd lokal | 720 016 | 742 907 |
| | El hyrd lokal | 385 866 | 380 656 |
| | Vatten och avlopp | 162 887 | 163 921 |
| | Renhållning / Sophämtning | 95 863 | 84 494 |
| | Snöröjning / Sopning | 53 121 | 34 733 |
| | Kabeltv | 41 412 | 40 597 |
| | Internet | 126 320 | 62 893 |
| | Periodiskt underhåll | 157 833 | 90 227 |
| | Fastighetsskatt | 181 575 | 177 486 |
| | Reparation och underhåll | 133 051 | 520 454 |
| | Övrigt fastigheten | 179 323 | 152 422 |
| | | <u>2 502 080</u> | <u>2 700 835</u> |
| Not 3 | Övriga externa kostnader | 2017 | 2016 |
| | Revisionsarvode | 21 500 | 11 875 |
| | Redovisningstjänster | 107 242 | 95 228 |
| | Konsultarvoden | 2 431 | 0 |
| | Övrigt | 34 462 | 64 409 |
| | | <u>165 635</u> | <u>171 512</u> |
| Not 4 | Personal | 2017 | 2016 |
| | <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. | | |
| | Medelantal anställda har varit | 0,00 | 0,00 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Löner, ersättningar m.m.

| | | |
|--|---------|---------|
| Styrelsearvoden | 97 978 | 94 843 |
| Övriga extra arvoden | 755 | 4 327 |
| Sociala kostnader (varav pensionskostnader 0kr) | 21 749 | 22 210 |
| Summa | 120 482 | 121 380 |

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

| | | |
|--------------------------|---|---|
| Antal styrelseledamöter, | 5 | 5 |
| varav kvinnor | 1 | 1 |

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter **2017** **2016**

| | | |
|-------------------------------|---------|---------|
| Räntekostnader, fastighetslån | 369 909 | 456 838 |
| Övriga räntekostnader | 2 717 | 4 122 |
| | 372 626 | 460 960 |

Not 6 Avskrivningar **2017** **2016**

| | | |
|--|-----------|-----------|
| Avskrivningar byggnader | 1 224 024 | 1 224 000 |
| Avskrivningar soprum | 360 | 384 |
| Avskrivningar Altan tillbyggnad | 1 976 | 0 |
| Avskrivningar cykelparkering | 3 546 | 3 546 |
| Avskrivningar Elmätare | 7 113 | 7 760 |
| Avskrivningar garageport | 4 619 | 4 500 |
| Avskrivningar installationer (Vakuumavgasare & mätutrustning hissar) | 8 298 | 33 375 |
| Avskrivningar på sprinkler | 45 800 | 45 800 |
| Avskrivningar el system | 49 635 | 34 158 |
| Avskrivningar låssystem | 18 097 | 4 550 |
| Avskrivning värmesystem | 10 533 | 0 |
| Avskrivning laddstationer | 4 160 | 0 |
| | 1 378 161 | 1 358 073 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 7 Byggnader och mark | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 144 109 354 | 144 109 354 |
| Inköp | 92 420 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 144 201 774 | 144 109 354 |
| Ingående avskrivningar | -17 173 971 | -15 946 041 |
| Årets avskrivningar | -1 229 906 | -1 227 930 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -18 403 877 | -17 173 971 |
| Utgående redovisat värde | 125 797 897 | 126 935 383 |
| Redovisat värde byggnader | 104 076 136 | 105 300 520 |
| Redovisat värde markanläggningar | 121 761 | 34 863 |
| Redovisat värde mark | 21 600 000 | 21 600 000 |
| | 125 797 897 | 126 935 383 |

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 100 år för byggnad och 15 - 20 år för markanläggningar.

| Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 919 941 | 919 941 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 919 941 | 919 941 |
| Ingående avskrivningar | -919 941 | -919 941 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -919 941 | -919 941 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

| Not 9 Inventarier, verktyg och installationer | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 1 743 795 | 1 264 986 |
| Inköp | 258 522 | 0 |
| Försäljningar/utrangeringar | -45 000 | 478 809 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 957 317 | 1 743 795 |
| Ingående avskrivningar | -503 775 | -373 632 |
| Försäljningar/utrangeringar | 22 500 | 0 |
| Årets avskrivningar | -148 255 | -130 143 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -629 530 | -503 775 |
| Utgående redovisat värde | 1 327 787 | 1 240 020 |

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

BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 10 Redovisat värde maskiner och inventarier | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Elmätare | 0 | 7 113 |
| Garageport | 87 006 | 22 500 |
| Vakuumavgasare | 0 | 2 051 |
| Mätutrustning hissar | 0 | 6 247 |
| Sprinkleranläggning | 442 390 | 488 190 |
| Ombyggnation Elsystem | 397 525 | 447 160 |
| Ombyggnation låssystem | 248 662 | 266 759 |
| Värmesystem | 115 105 | 0 |
| Laddstationer | 37 099 | 0 |
| | <u>1 327 787</u> | <u>1 240 020</u> |

| Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | <u>640 000</u> | <u>640 000</u> |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 640 000 | 640 000 |
| Ingående nedskrivningar | -390 000 | -390 000 |
| Årets nedskrivningar | <u>-100 000</u> | <u>0</u> |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | <u>-490 000</u> | <u>-390 000</u> |
| Utgående redovisat värde | 150 000 | 250 000 |

| Not 12 Långfristiga skulder | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Amortering inom 1 år | 1 325 000 | 825 000 |
| Amortering inom 2 till 5 år | 3 300 000 | 3 300 000 |
| Amortering efter 5 år | <u>42 781 250</u> | <u>44 106 250</u> |
| | 47 406 250 | 48 231 250 |

Under 2018 görs en extra amortering på 500tkr.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntestas | Amortering | Konvertering | Skuld |
|-------------------|------------------|-------------------|---------------------|--------------|
| | | 2017 | | |
| Stadshypotek | 0,97% | 200 000 | 2018-12-01 | 18 600 000 |
| Nordea 95931 | 0,48% | 425 000 | Rörligt | 10 156 250 |
| Nordea 73606 | 0,48% | 200 000 | Rörligt | 18 650 000 |

| Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Upplupna utgiftsräntor | -48 241 | -41 245 |
| Övr interimsskulder | -173 535 | -83 786 |
| Förskottshyror | <u>-425 356</u> | <u>-407 757</u> |
| | -647 132 | -532 788 |

BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 15 Skulder för vilka säkerheter ställts | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 71 000 000 | 71 000 000 |

Umeå

Hannes Holmström

Marita Eriksson

Mikael Häggström

Leif Elfving

Göran Åhrén

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Helena Åström
Auktoriserad revisor

Tore Wikberg
Förtroendevald revisor