



Försättsblad årsredovisning 2020

Vid genomgång av årsredovisning på föreningsstämma 21-05-25 noterades följande.

Nya stadgar antogs under 2020 och finns registrerade hos Bolagsverket med datum 2020-06-11.

Lån hos Stadshypotek har ränteändringsdag 2021-10-30.

Soliditet 2020 är 64 procent.

Årsredovisning 2020

BRF BRYGGAREN 1, UMEÅ

769606-4935



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BRYGGAREN 1, UMEÅ

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2000-12-14.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Umeå.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bryggaren 3 på adressen Skeppargatan 3 B i Umeå. Föreningen har 87 bostadsrätter om totalt 7 652 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Västerbotten.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Johan Jansson	Ledamot
Anders Vestman	Ledamot
Ann-Sofie Forsman	Sekreterare
Brita Natanaelsson	Ordförande
Göran Åhren	Ledamot

VALBEREDNING

Ann-Cristine Häggström, Lena Wåhlin och Marita Eriksson.

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

REVISORER

Helena Åström	Auktoriserad revisor	Revata AB
Katarina Markström	Internrevisor	
Roland Rodmark	Internrevisor	

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

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 som avser gemensam mark mellan föreningarna och Umeälven.

I december 2020 konstituerade styrelsen om sig så att Johan Jansson avsade sig ordförandeskapet till Brita Natanaelsson.

Nya stadgar antogs under 2021 och finns registrerade hos Bolagsverket med datum 2020-06-11.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Då föreningen bytte ekonomisk förvaltare under 2019 har omräkning av jämförelsetalen skett för vissa poster vilket kan medföra en delvis bristande jämförbarhet mellan åren.

Underhåll har skett planenligt.

Under hösten 2020 fattades beslut och under januari 2021 har investering genomförts i 14 ytterligare laddboxar för elbilar i garaget. Totalt har föreningen nu 18 laddplatser i garaget av 87 platser totalt.

Beslut kring byte av el- och varmvattenmätare för IMD är fattat. Investeringen genomförs under våren eller hösten 2021 då pandemiläget tillåter åtkomst till alla lägenheter.

Årsavgifterna har varit oförändrade hela året.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Avtalet om fastighetsskötsel har sagts upp och ny leverantör väntas vara igång under våren 2021.

ÖVRIGA UPPGIFTER

På grund av pandemin och ökad arbetsbelastning för styrelsen under 2020-2021 har styrelsen inte gått vidare med frågan kring föreningslokalen. Att genomföra möten med byggentreprenörer, upphandlingar och förhandlingar har pga mötesrestriktioner varit omöjligt. Att hålla föreningsmöte med alla medlemmar (inklusive nya) har också undvikits pga pandemin. Frågan om den eventuella föreningslokalen och det avslagna bygglovets får vänta tills att alla medlemmar kan träffas på ett säkert och tryggt sätt.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 127 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 126 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 969	5 018	5 025	5 083
Resultat efter fin. poster	307	200	120	499
Soliditet, %	61	64	63	62
Taxeringsvärde	151 581	151 581	128 717	128 717
Bostadsyta, kvm	7 652	7 652	7 652	7 652
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	546	546	546	546
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 676	5 784	6 022	6 195
Genomsnittlig skuldränta, %	1,02	0,94	0,79	0,77
Belåningsgrad, %	35,58	35,89	37,0	37,7

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	73 200	-	-	73 200
Fond, yttre underhåll	3 920	-	290	4 210
Balanserat resultat	3 263	191	-290	3 164
Årets resultat	191	-191	0	307
Eget kapital	80 574	0	0	80 881

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 164
Årets resultat	307
Totalt	3 471

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	290
Balanseras i ny räkning	3 181
	3 471

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		4 969	5 004
Rörelseintäkter		4	13
Summa rörelseintäkter		4 974	5 017
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-2 398	-2 652
Övriga externa kostnader	7	-214	-211
Personalkostnader	8	-183	-122
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 424	-1 402
Summa rörelsekostnader		-4 219	-4 386
RÖRELSERESULTAT		755	630
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-448	-430
Summa finansiella poster		-448	-430
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		307	200
Skatt		0	-9
ÅRETS RESULTAT		307	191

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	122 075	123 305
Markanläggningar	11	21	24
Maskiner och inventarier	12	924	1 113
Summa materiella anläggningstillgångar		123 020	124 443
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	100	100
Summa finansiella anläggningstillgångar		100	100
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		123 120	124 543
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13	0
Övriga fordringar	14	207	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	144	103
Summa kortfristiga fordringar		364	103
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 134	1 481
Summa kassa och bank		2 134	1 481
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 498	1 583
SUMMA TILLGÅNGAR		125 617	126 126

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		73 200	73 200
Fond för yttre underhåll		4 210	3 920
Summa bundet eget kapital		77 410	77 120
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 164	3 263
Årets resultat		307	191
Summa fritt eget kapital		3 471	3 454
SUMMA EGET KAPITAL		80 881	80 574
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	43 431
Summa långfristiga skulder		0	43 431
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		43 381	825
Leverantörsskulder		352	268
Skatteskulder		405	398
Övriga kortfristiga skulder		16	75
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	582	555
Summa kortfristiga skulder		44 736	2 121
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 617	126 126

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bryggaren 1, Umeå har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1-6,66 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	6-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, p-platser	529	477
Årsavgifter, bostäder	4 176	4 176
Övriga intäkter	269	364
Summa	4 974	5 017

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	129	135
Fastighetsskötsel	483	291
Snöskottning	58	67
Städning	60	74
Summa	730	567

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
El	0	1
Gård/markytor	0	73
Reparationer	6	60
Tvättstuga	0	3
VA	0	20
Ventilation	0	16
Summa	6	173

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	313	454
Sophämtning	105	102
Uppvärmning	674	732
Vatten	191	212
Summa	1 283	1 499

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	63	72
Fastighetsförsäkringar	82	77
Fastighetsskatt	200	196
Kabel-TV	33	43
Samfällighet	0	24
Summa	378	411

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	18	9
Juridiska kostnader	10	0
Kameral förvaltning	140	130
Konsultkostnader	0	9
Revisionsarvoden	21	22
Övriga förvaltningskostnader	26	42
Summa	214	211

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, arbetare	11	0
Sociala avgifter	35	20
Styrelsearvoden	138	101
Övriga personalkostnader	0	1
Summa	183	122

Föreningen saknar anställda och utbetalade ersättningar avser därför endast styrelse och övriga förtroendevalda.

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	446	427
Övriga räntekostnader	2	3
Summa	448	430

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	144 131	144 131
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	144 131	144 131
Ingående ackumulerad avskrivning	-20 825	-19 595
Årets avskrivning	-1 231	-1 231
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 056	-20 825
Utgående restvärde enligt plan	122 075	123 305
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 600</i>	<i>21 600</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	96 714	96 714
Taxeringsvärde mark	54 867	54 867
Summa	151 581	151 581
NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	71	71
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	71	71
Ingående ackumulerad avskrivning	-47	-43
Årets avskrivning	-4	-4
Utgående ackumulerad avskrivning	-50	-47
Utgående restvärde enligt plan	21	24

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 456	2 456
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 456	2 456
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 343	-1 175
Avskrivningar	-190	-168
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 532	-1 343
Utgående restvärde enligt plan	924	1 113

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	640	640
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	640	640
Totala nedskrivningar	-540	-540
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-540	-540
Utgående redovisat värde	100	100

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	207	0
Summa	207	0

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	5	0
Försäkringspremier	56	54
Förvaltning	20	25
Kabel-TV	11	0
Räntor	5	0
Vatten	20	24
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	0
Summa	144	103

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2021-03-01	1,02 %	18 000	18 200
Nordea Hypotek	2021-01-15	0,87 %	7 381	7 806
Nordea Hypotek	2021-01-15	0,87 %	18 050	18 250
Summa			43 431	44 256
Varav kortfristig del			43 431	825

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	0	18
Bredband	5	0
El	37	44
Förutbetalda avgifter/hyror	420	344
Städning	-1	0
Uppvärmning	84	92
Utgiftsräntor	21	57
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	0
Summa	582	555

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	71 000	71 000
Summa	71 000	71 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Johan Jansson
Ledamot

Anders Vestman
Ledamot

Ann-Sofie Forsman
Sekreterare

Brita Natanaelsson
Ordförande

Göran Åhren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Revata AB
Helena Åstrom
Auktoriserad revisor

Katarina Markström
Internrevisor

Verification

Transaction ID	ByKRZiktO-HJxYA-jyKd
Document	Brf Bryggaren 1.pdf
Pages	18
Sent by	Jessie Söderlind

Signing parties

Brita Natanaelsson	brita.natanaelsson@icloud.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Lars Göran Kennert Åhren	lgk.ahren@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Ann-Sofie Forsman	ann-sofie.forsman@spsm.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Anders Vestman	anders.westman1@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Johan Jansson	erikjohanjansson@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Katarina Markström	katarina.markstrom.2@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Helena Åstrom	helena.astrom@revata.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to lgk.ahren@gmail.com 2021-05-17 09:57:11 CEST,
E-mail invitation sent to ann-sofie.forsman@spsm.se 2021-05-17 09:57:11 CEST,
E-mail invitation sent to anders.westman1@gmail.com 2021-05-17 09:57:11 CEST,
E-mail invitation sent to erikjohanjansson@gmail.com 2021-05-17 09:57:11 CEST,
E-mail invitation sent to brita.natanaelsson@icloud.com 2021-05-17 09:57:11 CEST,
Clicked invitation link Johan Jansson Amazon CloudFront,2021-05-17 09:58:52 CEST,IP address: 109.124.159.43
Document signed by Johan Jansson Birth date: 21/07/1973,2021-05-17 09:59:53 CEST,
Clicked invitation link Ann-Sofie Forsman Amazon CloudFront,2021-05-17 10:30:38 CEST,IP address: 195.67.81.2
Document signed by Märtha Ann-Sofie Forsman Birth date: 30/06/1963,2021-05-17 10:35:13 CEST,
Clicked invitation link Anders Vestman Amazon CloudFront,2021-05-17 10:43:36 CEST,IP address: 109.124.159.27

Document signed by ANDERS VESTMAN

Birth date: 16/03/1967,2021-05-17 10:46:06 CEST,

Clicked invitation link Lars Göran Kennert Åhren

Amazon CloudFront,2021-05-17 12:46:47 CEST,IP address: 109.124.159.36

Document signed by Lars Göran Kennert Åhren

Birth date: 04/11/1945,2021-05-17 13:32:43 CEST,

Clicked invitation link Brita Natanaelsson

Amazon CloudFront,2021-05-17 14:10:21 CEST,IP address: 185.77.217.58

Document signed by Brita Elisabeth Natanaelsson

Birth date: 09/09/1963,2021-05-17 14:22:39 CEST,

E-mail invitation sent to helena.astrom@revata.se

2021-05-17 14:22:40 CEST,

E-mail invitation sent to katarina.markstrom.2@gmail.com

2021-05-17 14:22:40 CEST,

Clicked invitation link Helena Åstrom

Amazon CloudFront,2021-05-17 14:33:19 CEST,IP address: 85.11.61.251

Clicked invitation link Katarina Markström

Amazon CloudFront,2021-05-17 15:31:20 CEST,IP address: 217.213.64.156

Document viewed by Helena Åstrom

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/88.0.4324.182 Safari/537.36,2021-05-17 15:33:11 CEST,IP address: 85.11.61.251

Document signed by Eva Maria Helena Åström

Birth date: 29/06/1978,2021-05-17 15:33:59 CEST,

Document signed by KATARINA MARKSTRÖM

Birth date: 07/11/1962,2021-05-17 15:36:22 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

