

Årsredovisning 2021

BRF BRYGGAREN 1, UMEÅ
769606-4935



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BRYGGAREN 1, UMEÅ

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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 A-C i Umeå. Föreningen har 87 bostadsrätter om totalt 7 652 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Västerbotten.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Kenneth Lundberg	Ledamot
Anders Vestman	Ledamot
Ann-Sofie Forsman	Sekreterare
Brita Natanaelsson	Ordförande
Göran Åhren	Ledamot

Suppleanter: Per-Olof Wåhlin och Maria Gruffman.

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 2021-05-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 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.

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Föreningen bytte ekonomisk förvaltare under 2019, omräkning av jämförelsetalen har skett för vissa poster vilket kan medföra en delvis bristande jämförbarhet mellan åren tillbaka i tiden.

Underhåll har skett planenligt.

Låneportföljen förhandlades om under hösten 2021 med ett fokus på övergång från rörlig ränta till fast ränta med löptid om 3 år respektive 5 år.

Under det första kvartalet 2021 genomfördes investering och installation av ytterligare 14 laddboxar för elbilar i garaget. Totalt har föreningen nu 18 laddplatser i garaget av 87 platser totalt.

Kopplat till nämnda 14 laddboxar för elbilar har föreningen erhållit bidrag från Naturvårdsverket om 143 750 kr, utbetalning av beloppet skedde i januari 2022.

Byte av el- och varmvattenmätare för IMD genomfördes under senhösten 2021.

Under hösten omförhandlades elavtalet med Umeå Energi, innebärande ett ett-årigt avtal med fast pris för om den 1 december.

Årsavgifterna har varit oförändrade hela året.

FÖRÄNDRINGAR AV FÖRENINGENS FASTIGHETSSKÖTSEL

Efter upphandling, omfattandes offerter från fyra olika leverantörer, tecknades ett två-årigt avtal med Umeå Logistikgrupp. Avtalet trädde ikraft den 1 april.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Under året påbörjades sammanställning av underlag inför kommande fasadbesiktningar. Besiktningsarbetet beräknas komma att omfatta samtliga tre huskroppar. Vår bedömning är att det kommer att krävas åtgärder. Genomgång med anlidade experter kommer att hållas löpande efter besiktning och rapportering. Förslag till åtgärder kommer att diskuteras och efter beslut om åtgärder sker upphandling av arbetsinsatser.

Pandemin samt ordinarie ledamöters frånvaro p g a sjukdom har inneburit en ökad arbetsbelastning för styrelsen under 2021 och suppleanterna har regelbundet kallats in. Vad gäller frågan kring föreningslokalen har styrelsen vidtagit olika steg för att bidra till ett kommande inhämtande av kostnadskalkyler. P g a pandemin har styrelsen undvikit att hålla föreningsmöte med alla medlemmar. Frågan om den eventuella föreningslokalen får avvaktas med tills att alla medlemmar kan träffas på ett säkert och tryggt sätt.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 126 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 128 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 003	4 969	5 018	5 025
Resultat efter fin. poster	33	307	200	120
Soliditet, %	65	64	64	63
Taxeringsvärde	151 581	151 581	151 581	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	5 503	5 676	5 784	6 022
Genomsnittlig skuldränta, %	0,97	1,02	0,94	0,79
Belåningsgrad, %	34,81	35,58	35,89	37,0

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	73 200	-	-	73 200
Fond, yttre underhåll	4 210	-	290	4 500
Balanserat resultat	3 164	307	-290	3 181
Årets resultat	307	-307	33	33
Eget kapital	80 881	0	33	80 914

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 181
Årets resultat	33
Totalt	3 213

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	290
Balanseras i ny räkning	2 923
	3 213

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		5 003	4 969
Rörelseintäkter		7	4
Summa rörelseintäkter		5 010	4 974
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-2 829	-2 398
Övriga externa kostnader	7	-139	-214
Personalkostnader	8	-151	-183
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 439	-1 424
Summa rörelsekostnader		-4 558	-4 219
RÖRELSERESULTAT		452	755
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-419	-448
Summa finansiella poster		-419	-448
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		33	307
ÅRETS RESULTAT		33	307

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	120 970	122 075
Markanläggningar	11	17	21
Maskiner och inventarier	12	953	924
Summa materiella anläggningstillgångar		121 939	123 020
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	100	100
Summa finansiella anläggningstillgångar		100	100
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		122 039	123 120
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27	13
Övriga fordringar	14	260	207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	268	144
Summa kortfristiga fordringar		555	364
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 958	2 134
Summa kassa och bank		1 958	2 134
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 513	2 498
SUMMA TILLGÅNGAR		124 553	125 617

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		73 200	73 200
Fond för yttre underhåll		4 500	4 210
Summa bundet eget kapital		77 700	77 410
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 181	3 164
Årets resultat		33	307
Summa fritt eget kapital		3 213	3 471
SUMMA EGET KAPITAL		80 914	80 881
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	33 431	0
Summa långfristiga skulder		33 431	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 675	43 381
Leverantörsskulder		475	352
Skatteskulder		403	405
Övriga kortfristiga skulder		2	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	653	582
Summa kortfristiga skulder		10 207	44 736
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 553	125 617

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	1-10 %
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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, p-platser	527	529
Årsavgifter, bostäder	4 172	4 176
Övriga intäkter	310	269
Summa	5 010	4 974

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	217	129
Fastighetsskötsel	361	483
Snöskottning	103	58
Städning	64	60
Trädgårdsarbete	81	0
Övrigt	1	0
Summa	827	730

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Gård/markytor	29	0
Reparationer	85	6
Summa	115	6

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	426	313
Sophämtning	112	105
Uppvärmning	722	674
Vatten	216	191
Summa	1 476	1 283

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	68	63
Fastighetsförsäkringar	85	82
Fastighetsskatt	203	200
Kabel-TV	56	33
Summa	412	378

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	5	18
Juridiska kostnader	0	10
Kameral förvaltning	62	140
Revisionsarvoden	25	21
Övriga förvaltningskostnader	48	26
Summa	139	214

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, arbetare	5	11
Sociala avgifter	31	35
Styrelsearvoden	115	138
Summa	151	183

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	416	446
Övriga räntekostnader	3	2
Summa	419	448

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	144 131	144 131
Årets inköp	139	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	144 270	144 131
Ingående ackumulerad avskrivning	-22 056	-20 825
Årets avskrivning	-1 244	-1 231
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 300	-22 056
Utgående restvärde enligt plan	120 970	122 075
<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	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	71	71
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>71</u>	<u>71</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-50	-47
Årets avskrivning	-4	-4
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-54</u>	<u>-50</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>17</u></u>	<u><u>21</u></u>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 456	2 456
Inköp	220	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>2 676</u>	<u>2 456</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 532	-1 343
Avskrivningar	-191	-190
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 723</u>	<u>-1 532</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>953</u></u>	<u><u>924</u></u>

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

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Momsfodran	59	0
Skattekonto	200	207
Summa	260	207

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	6	5
Fastighetsskötsel	3	0
Försäkringspremier	58	56
Förvaltning	25	20
Kabel-TV	11	11
Räntor	1	5
Uppl bidrag laddboxar	144	0
Vatten	1	20
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	27
Summa	268	144

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2026-10-30	1,22 %	17 800	18 000
Nordea Hypotek	2024-08-21	0,78 %	6 456	7 381
Stadshypotek	2022-10-11	0,55 %	7 850	
Stadshypotek	2026-09-30	1,04 %	10 000	
Nordea Hypotek				18 050
Summa			42 106	43 431

Varav kortfristig del 8 675 43 431

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 2022 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	0	5
El	41	37
Förutbetalda avgifter/hyror	420	420
Städning	0	-1
Uppvärmning	108	84
Utgiftsräntor	64	21
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	15
Summa	653	582

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	71 000	71 000
Summa	71 000	71 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter påbörjad besiktning av fasader, inklusive fönsterbleck och balkongplatta, i januari 2022 har möte hållits för genomgång av hittills identifierade brister. Vi kommer att genomföra ytterligare besiktningar för att skapa oss en bild av det aktuella läget avseende samtliga tre huskroppar.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Anders Vestman
Ledamot

Ann-Sofie Forsman
Sekreterare

Brita Natanaelsson
Ordförande

Göran Åhren
Ledamot

Kenneth Lundberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Revata AB
Helena Åström
Auktoriserad revisor

Katarina Markström
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2022 17:39

SENT BY OWNER:

Jessie Söderlind · 06.05.2022 15:32

DOCUMENT ID:

rkegD7ofLc

ENVELOPE ID:

Bklw7ozLc-rkegD7ofLc

DOCUMENT NAME:

brygga.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Åke Kenneth Lundberg kenneth.k.lundberg@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2022 15:36 06.05.2022 15:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 12/01/1957) IP: 109.124.168.56
2. ANDERS VESTMAN anders.westman1@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2022 15:36 06.05.2022 15:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 16/03/1967) IP: 109.124.159.27
3. Brita Elisabeth Natanaelsson brita.natanaelsson@icloud.com	Signed Authenticated	06.05.2022 15:37 06.05.2022 15:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 09/09/1963) IP: 109.124.159.82
4. Lars Göran Kennert Åhren lgk.ahren@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2022 15:51 06.05.2022 15:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 04/11/1945) IP: 109.124.159.36
5. Märtha Ann-Sofie Forsman ann-sofie.forsman@spsm.se	Signed Authenticated	06.05.2022 15:57 06.05.2022 15:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 30/06/1963) IP: 195.67.81.2
6. Eva Maria Helena Åström helen.astrom@revata.se	Signed Authenticated	06.05.2022 17:08 06.05.2022 17:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/06/1978) IP: 217.213.129.9
7. KATARINA MARKSTRÖM katarina.markstrom.2@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2022 17:39 06.05.2022 17:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 07/11/1962) IP: 95.193.6.245

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed