

Årsredovisning för räkenskapsåret 2003

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

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2003-05-22, på stämman deltog 54 medlemmar.

Styrelse

Hannes Holmström	Ordförande
Marita Eriksson	Sekreterare
Johan Jansson	Ledamot
Patrik Lindgren	Ledamot
Anders Mårdell	Ledamot
Rolf Lindqvist	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Revisorer

Revisorer har under året varit Matz Johansson (godkänd revisor) samt Stig Carlsson med Anders Englund (auktorerad revisor) och Birgitta Häggglund som suppleanter.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Stig Holmgren (sammankallande), Margit Westin och Astrid Sundberg.

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Bryggaren 3 i Umeå kommun. På fastigheten finns tre stycken bostadshus uppförda. Inflyttning ägde rum under andra halvåret 2002. Föreningen är, tillsammans med Brf. Bryggaren 2, Umeå, även delägare i en samfällighetsförening.

Under året har tre lägenhetsöverlåtelser ägt rum. Någon andrahandsupplåtelse har inte förekommit.

Amortering på föreningens fastighetslån har skett med 763 tkr under år 2003.

Fakta om föreningens fastighet

- Adress: Skeppargatan 3 A-C, Umeå
- Areal: 7 000 kvm, varav 400 kvm vatten
- Antal medlemmar: 121
- Antal lägenheter: 87 stycken
- Årsavgift per kvm: 645 kronor (2003-2004)
- Minsta lägenhet: 71,3 kvm (2 rok)
- Största lägenhet: 126,2 kvm (3 rok)
- Genomsnittlig storlek på lägenhet: 88,0 kvm

Resultat och ställning

Föreningen övertog 2003-04-01 förvaltningen från NCC och detta räkenskapsår, som är föreningens första verksamhetsår, omfattar således endast nio månaders verksamhet.

	2003	2002
Nettoomsättning tkr	4 090	0
Rörelseresultat tkr	1 743	0
Resultat efter finansiella poster tkr	67	0
Balansomslutning tkr	144 801	144 971
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	484	0
Fond/medel för yttre underhåll tkr	414	0

Underhåll

Eftersom inflyttning skedde så sent som under hösten 2002 har inga omfattande underhållsåtgärder behövt vidtas under året. Den totala kostnaden för underhåll uppgår till 21 tkr.

Framtida utveckling

För räkenskapsåret 2004 kommer föreningen att tillämpa oförändrade årsavgifter.

Av föreningens totala lån 70 237 tkr löper lån motsvarande 6 237 tkr med rörlig ränta medan övriga lån är bundna till och med 2006-03-01 (25 000 tkr) respektive 2008-03-01 (39 000 tkr).

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	0
Årets resultat	<u>66 954</u>
	66 954

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	180 171
I ny räkning överförs	<u>-113 217</u>
	66 954

Resultaträkning

	Not	2003	2002
Nettoomsättning	1	4 090	0
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2, 3	-1 058	0
Periodiskt underhåll		-21	0
Fastighetsskatt		-44	0
Avskrivningar	5	-1 224	0
Rörelseresultat		1 743	0
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 681	0
Resultat efter finansiella poster		67	0
Aktuell skatt		0	0
Årets resultat		67	0

Balansräkning

	Not	2003-12-31	2002-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	5		
Byggnader och mark		<u>142 776</u>	<u>144 000</u>
		142 776	144 000
Summa anläggningstillgångar		142 776	144 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1	-
Övriga fordringar		14	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>122</u>	-
		137	9
Kassa och bank		1 888	962
Summa omsättningstillgångar		2 025	971
Summa tillgångar		<u>144 801</u>	<u>144 971</u>

Balansräkning, forts

	Not	2003-12-31	2002-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Insatser		73 200	73 200
Fond för yttre underhåll		<u>414</u>	=
		73 614	73 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-	-
Årets resultat		<u>67</u>	=
		67	-
Summa eget kapital		73 681	73 200
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	<u>69 237</u>	<u>71 000</u>
Summa långfristiga skulder		69 237	71 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 000	-
Leverantörsskulder		51	-
Skatteskulder		58	57
Övriga skulder		-	714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>774</u>	=
Summa kortfristiga skulder		1 883	771
Summa eget kapital och skulder		<u>144 801</u>	<u>144 971</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	8, 10	71 000	71 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	2003
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	1 743
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet - Avskrivningar	1 224
Ränteintäkter	5
Räntekostnader	1 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 291
Förändring av rörelsekapital	
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-128
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	112
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	<u>1 275</u>
Investeringsverksamheten	
Investeringar i byggnader och mark	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet	
Amortering av skuld	-763
Tillskott till fond för yttre underhåll	414
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-349</u>
Årets kassaflöde	926
Likvida medel vid årets början	<u>962</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 888</u>

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt en systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod. Byggnader skrivs av med 1 % per år.

Yttre fastighetsunderhåll

Överföring till fond görs enligt föreningens stadgar med minst 0,3 % av byggnadens taxeringsvärde. Uttag från fond görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets underhållskostnader, efter beslut på föreningsstämma.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Not 1 Nettoomsättning

	2003	2002
Årsavgifter bostäder	3 703	0
Hyror för garage och p-platser	362	0
Övriga avgifter	25	0
Summa	4 090	0

Not 2 Drift

	2003	2002
Fastighetskötsel och städning	245	0
Uppvärmning	252	0
El	151	0
Vatten	120	0
Sophämtning	70	0
Snöröjning	20	0
Övriga avgifter	85	0
Arvode för ekonomisk förvaltning	61	0
Löner och ersättningar (se not 3 nedan)	11	0
Övrigt	43	0
Summa	1 058	0

Not 3 Personal

Medeltal anställda

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

Löner och ersättningar

	2003	2002
Styrelsearvoden	8	0
Sociala kostnader	3	0
Summa	11	0

Ledande befattningshavare

Föreningens styrelse utgörs av fyra män och en kvinna.

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2003	2002
Räntekostnader, fastighetslån	-2 354	0
Avgår: Erhållet räntebidrag	673	0
Summa	1 681	0

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2003	2002
Ingående anskaffningsvärde	144 000	0
Årets investeringar	0	144 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 000	144 000
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	1 224	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	1 224	0
Redovisat värde	<u>142 776</u>	<u>144 000</u>
Varav byggnader	121 176	122 400
Varav mark	21 600	21 600
Taxeringsvärden		
Byggnader	60 057	40 960
Mark	10 860	9 984
Totalt	70 917	50 944

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2003	2002
Förutbetald försäkringspremie	30	0
Övriga förutbetalda kostnader	15	0
Upplupna räntebidrag	77	0
Summa	122	0

Not 7 Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	73 200	0	0	0
Avsättning till fond		414		
Årets resultat				67
Belopp vid årets utgång	73 200	414	0	67

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Andel	Konvertering	2003
Stadshypotek	4,63 %	55,5 %	2008-03-01	39 000
Stadshypotek	4,28 %	35,6 %	2006-03-01	25 000
Stadshypotek	3,25 %	5,0 %	Rörlig	3 500
Handelsbanken	3,75 %	3,9 %	Rörlig	2 737
		Summa		70 237
Avgår kort- fristig del				-1 000
		Summa		69 237

Inget amorteringsbelopp är avtalat med kreditgivarna men föreningen bedömer att ca 1 000 tkr kommer att amorteras under 2004. För vart och ett av åren 2005-2008 räknar föreningen med att amortera 1 000 tkr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2003	2002
Upplupna kostnader för el, vatten och värme	190	0
Upplupna räntor	250	0
Övriga upplupna kostnader	28	0
Förutbetalda hyror och avgifter	305	0
Summa	773	0

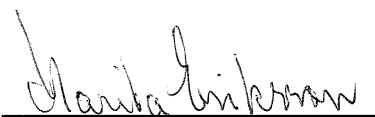
Not 10 Ställda säkerheter avseende egna skulder

För egna skulder till kreditinstitut	2003	2002
Uttagna pantbrev i fastighet	71 000	71 000
Summa	71 000	71 000

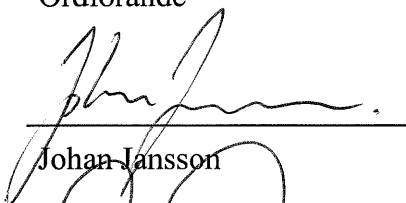
Umeå den 11 mars 2004



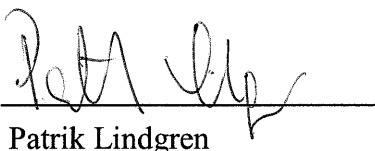
Hannes Holmström
Ordförande



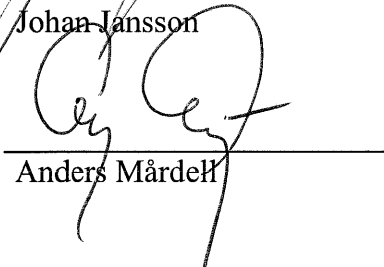
Marita Eriksson



Johan Jansson



Patrik Lindgren



Anders Mårdeff

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2004-04-27



Matz Johansson
Godkänd revisor



Stig Carlsson

Revisionsberättelse

Bostadsrättsföreningen Bryggaren 1, Umeå
Orgnr 769606-4935

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Bryggaren 1 för år 2003-01-01 -- 2003-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättsslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättsslagen/årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att

föreningssammansättningen fastställer resultaträkningen och balansräkningen
disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Umeå 2004-04-27



Matz Johansson
Godkänd revisor
Revata Revision AB



Stig Carlsson
Förtroendevald revisor