

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Bryggeriet

Styrelsen för BRF Bryggeriet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Magnus Sundström	Ordförande
Kirsten Mayer	Kassör
Lena Bolin	Sekreterare
Bertrand Champdavoine	Styrelseledamot
Patrik Lindberg	Styrelseledamot
Maud Johansson	Styrelseledamot
Pernilla Moberg	Styrelseledamot
Alf Sandberg	Styrelsesuppleant
Christer Hofström	Styrelsesuppleant

Valberedning

Agneta Rudert	Margareta Bruhn
Tommy Burwall	Anna Anglemark

Revisorer

Arne Fors
Ove Olsson

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av JR Förvaltning HB.
Städning och snöröjning har skötts av föreningen själva.

Föreningsfrågor

Av föreningens totalt 29 bostäder har 3 överlåtits under året.
Föreningsstämma hölls 2013-02-27.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Förvaltningsberättelse**Allmänt**

Händelser under året i enlighet med bifogad verksamhetsberättelse; se bilaga.

Taxeringsvärden

Venus 2	10 178 000
Venus 18	17 780 000
	27 958 000

Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Trygg Hansa med en självrisk på 0,2 basbelopp.

Vinstdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	95 769
Årets resultat	290 765
Totalt	386 534

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes	66 182
i ny räkning överföres	320 352

Totalt	386 534
---------------	----------------

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

Intäkter	2013	2012
Månadsavgifter	1 818 266	1 818 255
Hysesintäkter	331 238	293 427
Övriga rörelseintäkter	6 617	19 519
Summa intäkter	2 156 121	2 131 201
Rörelsens kostnader		
Personalkostnader (Not 2)	-5 255	-5 000
Ekonomisk förvaltning	-41 278	-35 205
Fjärrvärme	-326 664	-309 829
Vatten och avlopp	-60 706	-60 655
El	-73 132	-78 526
Renhållning	-37 596	-79 896
Försäkringspremier	-11 256	-10 823
Fastighetsskatt	-74 370	-69 785
Reparation och underhåll (Not 3)	-133 675	-122 830
Övriga externa kostnader	-75 464	-58 815
Avskrivningar (not 4)	-393 566	-390 806
Summa rörelsekostnader	-1 232 962	-1 222 170
Rörelseresultat	923 159	909 031
Finansiella intäkter och kostnader	923 159	909 031
Ränteintäkter	3 228	922
Räntekostnader	-635 622	-756 755
ÅRETS RESULTAT	290 765	153 198

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	2013-12-31	2012-12-31
Anläggningstillgångar		
Byggnad och mark (Not 5)	20 414 938	20 805 744
Inventarier (Not 6)	52 437	0
Summa anläggningstillgångar	20 467 375	20 805 744
Omsättningstillgångar		
Övriga fordringar	701	1 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 737	5 517
Kassa och bank	798 532	516 817
Summa omsättningstillgångar	804 970	523 593
SUMMA TILLGÅNGAR	21 272 345	21 329 337
SKULDER OCH EGET KAPITAL		
Eget kapital (Not 7)	2013-12-31	2012-12-31
<u>Bundet eget kapital</u>		
Grundavgifter	1 886 000	1 886 000
Föreningens fond för yttre underhåll	130 580	64 398
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserad vinst	95 769	8 753
Årets resultat	290 765	153 198
Summa eget kapital	2 403 114	2 112 349
Långfristiga skulder		
Fastighetslån (Not 8)	18 522 882	18 884 882
Summa långfristiga skulder	18 522 882	18 884 882

BALANSRÄKNING

	2013-12-31	2012-12-31
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	52 975	79 804
Bolagets skatteskuld	9 251	5 116
Övriga kortfristiga skulder	7 872	5 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	276 251	241 216
Summa kortfristiga skulder	346 349	332 106
 SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	 21 272 345	 21 329 337
 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar, Venus 18	15 754 000	15 754 000
Fastighetsinteckningar, Venus 2	8 346 000	8 346 000
	24 100 000	24 100 000

NOTER

Not 1 Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnaderna har skrivits av med 1,5 % på anskaffningsvärdet och inventarier med 20 % på anskaffningsvärdet.

Not 2 Anställda och personalkostnader	2013	2012
--	-------------	-------------

Föreningen har under året ej haft några anställda.

Styrelsearvoden	0	0
Revisionsarvoden	5 000	5 000
Sociala kostnader	255	0

Not 3 Reparationer och underhåll	2013	2012
---	-------------	-------------

Årets kostnad	133 675	381 830
Avgår mot yttre fond	0	-259 000
	133 675	122 830

Not 4 Avskrivningar	2013	2012
----------------------------	-------------	-------------

Byggnader och mark	390 806	390 806
Inventarier	2 760	0
	393 566	390 806

Not 5 Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
---------------------------------	-------------------	-------------------

Anskaffningsvärde

Ingående anskaffningsvärde	25 833 321	25 833 321
Årets anskaffning	0	0

Utgående ack ansk värde	25 833 321	25 833 321
--------------------------------	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-5 027 577	-4 636 771
Årets avskrivning	-390 806	-390 806

Utgående ack avskrivning	-5 418 383	-5 027 577
---------------------------------	-------------------	-------------------

Bokfört värde	20 414 938	20 805 744
----------------------	-------------------	-------------------

NOTER

Not 6 Inventarier	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffning	55 197	0
Utgående ack ansk värde	55 197	0
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	-2 760	0
Utgående ack avskrivning	-2 760	0
Bokfört värde	52 437	0

Not 7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående 2013-01-01	1 886 000	64 398	8 753	153 198
Vinstdisposition		66 182	87 016	-153 198
Återföring yttre fond				
Årets resultat				290 765
Utgående 2013-12-31	1 886 000	130 580	95 769	290 765

Not 8 Fastighetslån
Kreditinstitut

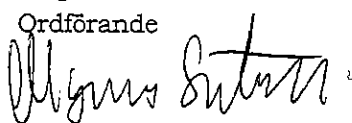
	Skuld	Amortering	Räntesats	Förfallodag
		2013		
Handelsbanken, 924073	5 917 848	302 000	3,03%	2016-03-30
Handelsbanken, 924072	3 169 730	0	3,49%	2014-09-01
Handelsbanken, 924071	2 761 752	60 000	3,91%	2016-03-30
Handelsbanken, 286170	1 952 002	0	3,49%	2014-09-01
Handelsbanken, 286169	4 721 550	0	3,49%	2014-09-01
Totalt	18 522 882	362 000		

UNDERSKRIFTER

Norrtälje 2014-03-26

Magnus Sundström

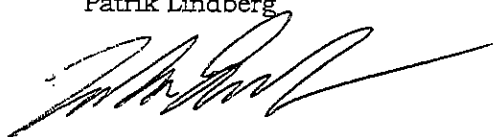
Ordförande



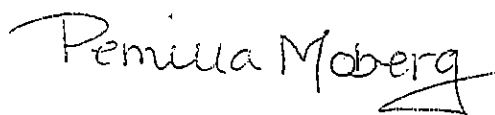
Lena Bolin



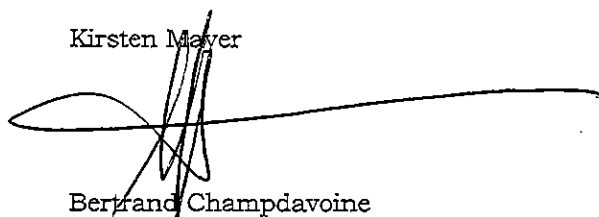
Patrik Lindberg



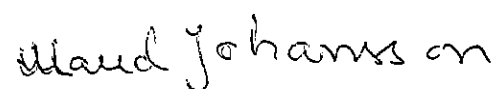
Pernilla Moberg



Kirsten Mayer



Bertrand Champdavoine



Maud Johansson

Bostadsrättsföreningen Bryggeriet**BUDGET 2014**

	Utfall 2013	Budget 2014
Intäkter		
Årsavgifter bostäder	1 712 370	1 712 000
Årsavgifter lokaler	318 538	319 000
Årsavgifter garage	118 596	119 000
Övriga intäkter	6 615	5 000
Summa intäkter	2 156 119	2 155 000
Driftskostnader		
Arvoden styrelse och revisorer	-5 000	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-255	-1 000
Ekonomisk förvaltning	-41 278	-41 000
Fjärrvärme	-326 664	-350 000
Vatten	-60 706	-65 000
El	-73 132	-75 000
Snöskottning	-5 723	-50 000
Renhållning	-37 596	-40 000
Försäkringspremier	-11 256	-14 000
Fastighetsskatt	-74 370	-76 000
Reparationer och underhåll	-133 675	-140 000
Avgår: Mot yttre fond	0	0
Övriga driftskostnader	-69 739	-75 000
Summa driftskostnader	-839 394	-932 000
Resultat före avskrivningar	1 316 725	1 223 000
Avskrivningar		
Fastigheten	-393 566	-394 000
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	923 159	829 000
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter	3 228	1 000
Finansiella kostnader		
Räntor på bottenlån	-635 622	-610 000
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	290 765	220 000
Avsättningar		
Yttre reparationsfonden	-66 182	-66 000
ÅRETS RESULTAT	224 583	154 000

Budgeten bygger på oförändrade avgifter.

Budgeten bygger på oförändrade räntor under 2013.

Motion till Brf Bryggeriets årsmöte 2014

I samband med pågående "rättvisearbete" i föreningen kan det också finnas anledning att se över förhållandena på följande områden:

- 1) Hyran för garageplatserna har för medlemmar varit 300:- /månad sen – 92.(En period 250:-), vilket får säga vara en mycket låg avgift för en garageplats mitt i stan. C:a 2/3 av medlemmarna hyr garageplats. Man skulle kunna säga att dom övriga (c:a 1/3) till viss del subventionerar billiga platser till sina grannar.
En höjning av hyran till i alla fall 500:-/månad skulle ge föreningen ett tillskott på c:a 50.000:-/år. Anser inte styrelsen att dom pengarna behövs borde det snarare vara avgifterna för lägenheterna som bör sänkas med samma belopp som hyran för garageplatserna höjs.
Det är heller inte självklart att en medlem ska få hyra 2 platser till samma låga pris.
- 2) Hyran i "stora garageförrådet" har nu varit 25:-/m² /månad i c:a 10 år. Ca 1/4 av medlemmarna nyttjar denna förmån. Avgiften borde åtminstone kunna dubblas till 50:- / m².

I en ekonomisk förening betalas förmåner av samtliga medlemmar. Det måste man tänka på.

Norrtälje 2014 03 10

Agnete Andersson

Margareta Arvola

Barbro Söderberg

Anna Anglemarck