

Styrelsen för Brf Merkantilen i Umeå

Org.nr: 769619-2165

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Merkantilen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Brogård 7 i Umeå som byggdes år 1983 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheterna är fullvärdades försäkrade i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har också tecknat ett kollektivt bostadsrättsförsäkringsställägg.

Föreningsfrågor

På föreningsstämman 2011-05-02 valdes nedan styrelse. På stämman deltog 11 medlemmar Föreningen hade vid årets slut 27 medlemmar.

Styrelse

Christer Svärting	ordförande
Liselott Engström	sekreterare
Anneli Grenholm	kassör
Johanna Westberg	ledamot
Jonas Westling	ledamot

Styrelsesuppleanter har varit Mikael Berglund och Fredric Åkerlund.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit föreningsrevisorn May Brasséus med Pierre Arnell som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Anders Johnsson och Leif Lindberg.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 27 medlemslägenheter har under året tre överlåts. Samt att försäljningen av konferensrummet/relaxen på våning 6 blev klar och därmed blev vi 27 medlemslägenheter i föreningen.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
25	Bostadsrätter	1573
1	Bostadsrättslokal	640

På föreningens fastigheter finns ett underjordiskt garage, 10 parkeringsplatser under skärmtak och tre parkeringsplatser.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av HSB. Den tekniska förvaltningen samt trappstädning och inre renhållning har utförts av HSB Umeå ek för.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2011	2010
Nettoomsättning tkr	1682	1439
Rörelseresultat tkr	573	348
Resultat efter finansiella poster tkr	337	130
Resultat efter föreslagen vinstdisp. tkr	348	71
Balansomslutning tkr	30 427	30 345
Fond för yttre underhåll tkr	106	47
Driftskostnader kr/m ² bostadsyta	358	380
Långfristiga skulder per m ² bostadsyta	3597	3705
Genomsnittsränta på lån %	3,71	2,5
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	399	584

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Under året har underhåll utförts:

- Reparation av hiss, hjul till fem hissdörrar.
- Boning av golv i tre korridorer, Brogatan 4 B.
- Målning utvändigt soprum vid skärmtaket.
- Lagning av håll på fasaden på "gröna huset" samt målning efter det.
- Målning under balkonggolv vid entrén till Brogatan 4 B.
- Ändring av uppvärmningen av rampen/vedfarten till garaget för energi besparande åtgärd.
- Nya tids-styrda motorvärmarruttag har installerats på de parkeringsplatser som finns ute på gården.
- Snöskottning av taket från snö och is pga. den stora mängden snö som fallit under vintern.

Underhållet är finansierat med egna bankmedel.

Framtida underhåll

Besiktning av tvättstugan är gjord av HSB för att få fram status på våra maskiner. Framöver kommer det eventuellt att bli aktuellt med maskinbyten.

Styrelsen har börjat undersöka alternativ för byte av tamburdörrar samt dörrlåsen i huset då vissa har börjat krångla.

Ekonomi

Under år 2009 såldes lägenhet nr 19 som en bostadsrätt och har i bokslutet felaktigt tagits upp som en överlåtelse och föreningen har skattat på vinsten. Då det var första gången den såldes som en bostadsrätt är det korrekta förfarandet att göra en upplåtelse vilket påverkar insatserna och upplåtelseavgifterna i det Egna Kapitalat. Inför detta bokslut har detta korrigerats vilket påverkar det balanserade resultatet till en ansamlad förlust. Den felaktiga inbetalda skatten är korrigerad och återbetald till föreningen och påverkar resultatet som en skattefri intäkt.

Förslag till resultatdisposition

Kontoställning yttre fond samt fritt eget kapital före stämmobeslut:

Fond för yttre underhåll	106 029
Ansamlad förlust	- 185 789
Årets resultat	<u>337 273</u>
	257 513

Styrelsen föreslår följande disposition av årets vinst och balanserat resultat:

Uttag från fond sker med 10 542 kr varav 59 475 kr är en avsättning och 71 017 kr motsvarar årets gjorda underhåll. Till balanserat resultat överförs 347 815 kr vilket ger;

Fond för yttre underhåll	95 487
Balanserat resultat	<u>162 026</u>
	257 513

Ytterligare upplysningar vad beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Bf Merkantilen i Umeå

Resultaträkning

	2011-01-01	2010-01-01
	2011-12-31	2010-12-31

Nettoomsättning	Not 1	1 681 727	1 438 642
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-792 700	-840 896
Underhåll	Not 3	-70 017	0
Fastighetskatt		-73 330	-72 705
Avskrivningar	Not 4	-172 360	-177 175
Summa fastighetskostnader		-1 108 407	-1 090 776

Rörelseresultat

	573 320	347 866
--	----------------	----------------

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	70 275	1 156
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-306 322	-218 542
Summa finansiella poster		-236 047	-217 386

Årets resultat

	337 273	130 480
--	----------------	----------------

Föreslagen vinstdisposition yttre underhållsfond

Föreslaget uttag ur yttre underhållsfond	Not 12	10 542	-59 475
--	--------	--------	---------

Resultat efter föreslagen vinstdisposition

	347 815	71 005
--	----------------	---------------

Bf Merkantilen i Umeå

Balansräkning

2011-12-31 2010-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	28 474 210	28 646 570
	<u>28 474 210</u>	<u>28 646 570</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	924 523	924 523
	<u>924 523</u>	<u>924 523</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>29 398 733</u>	<u>29 571 093</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	50	0
	1 524	0
Not 10	52 037	53 002
	<u>53 611</u>	<u>53 002</u>

Plusgiro och bank

<u>974 605</u>	<u>721 240</u>
974 605	721 240

Summa omsättningstillgångar

<u>1 028 216</u>	<u>774 242</u>
------------------	----------------

Summa tillgångar

<u>30 426 949</u>	<u>30 345 335</u>
--------------------------	--------------------------

Bf Merkantilen i Umeå

Balansräkning

2011-12-31 2010-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>		Not 11	
Insatser	21 176 999		21 076 999
Upplytelseavgifter	434 784		177 793
Fond för yttre underhåll	106 029	Not 12	46 554
	21 717 812		21 301 346
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust	-185 789		197
Årets resultat	337 273		130 480
	151 485		130 677
Summa eget kapital	21 869 297		21 432 023
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>		Not 13	
Skulder till kreditinstitut	7 960 880		8 199 950
	7 960 880		8 199 950
<i>Kortfristiga skulder</i>		Not 13	
Skulder till kreditinstitut	172 360		96 120
Leverantörsskulder	90 364		89 309
Skatteskulder	146 035		201 127
Övriga skulder	10 017	Not 14	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	177 996	Not 15	326 806
	596 772		713 362
Summa skulder	8 557 652		8 913 312
Summa eget kapital och skulder	30 426 949		30 345 335
Poster inom linjen			
Uttagna pantbrev i fastighet	13 160 600		13 160 600
varav ej utryttad del	5 027 360		4 864 530
Ansvarsförbindelser	Inga		Inga

Brf Merkantilen i Umeå**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar har värderats till anskaffningskostnaden efter avdrag för avskrivningar över bedömd ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Byggnader

Avskrivning sker enligt plan och grundas på anläggningstillgångens ekonomisk livslängd. Skillnad mellan avskrivningsplan och bokförda avskrivningar redovisas som bokslutsdisposition. Ackumulerade avskrivningar över plan redovisas som obeskattad reserv. Avskrivningar enligt plan för byggnader motsvarande amorteringar.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom disposition på basis av föreningens stadgar och ska uppgå till minst 0,3% av det taxerade värdet på byggnaden.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Inför räkenskapsåret 2010 har föreningen bytt förvaltare samt genomfört ett byte av kontoplan. Detta innebär att vissa jämförelsestörade poster kan förekomma.

Övriga bokslutskommentarer

	2011-01-01	2010-01-01
	2011-12-31	2010-12-31
Ersättningar till förtroendevalda		
Styresearvode enligt stämmobeslut	15 000	15 000
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
	17 000	17 000
Sociala kostnader		
	4 917	4 917
	4 917	4 917
Totalt	21 917	21 917

Löner och anoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Brf Merkantilen i Umeå

2011-01-01	2010-01-01
2011-12-31	2010-12-31

Noter

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	883 668	864 077
	Årsavgifter lokaler	411 234	348 701
	Årsavgift lokaler obetalda från tidigare år	252 624	
	Hyror bostäder	99 689	72 901
	Hyror garage, p-platser	175 900	164 550
	Övriga avgifter	35 500	30 244
	Övriga intäkter	3 270	1 000
	<i>Brutto</i>	1 861 885	1 481 473

Årsavgiftsrabatter	-180 158	-42 831
Summa	1 681 727	1 438 642

Not 2	Drift		
	Personalkostnader	21 917	21 917
	Fastighetskötsel och lokalvård	57 436	42 763
	Snöröjning, sandning, ventilation, hissar, mm.	136 885	106 714
	Reparationer	66 492	95 792
	Taxebundna kostnader		
	El	107 210	133 857
	Uppvärmning	199 477	225 066
	Vatten	44 928	51 112
	Renhållning	35 231	32 821
	Kabel-TV	33 593	23 994
	Internet - datadrift	0	324
	Fastighetsförsäkring	26 565	25 893
	Förvaltningsarvoden 1)	56 168	69 823
	Övriga driftskostnader	6 798	10 821
		792 700	840 896

1) 1 Förvaltningskostnader ingår administrationsarvode till HSB Umeå med 23 707 kr (21 876 kr).

Not 3	Underhåll		
	Energibesparande åtgärd garage	27 419	0
	Ommålning	15 625	0
	Hiss	1 223	0
	Motorvärmnarstolpar	25 750	0
		70 017	0

Not 4	Avskrivningar		
	Byggnader	172 360	177 175
		172 360	177 175

Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter från bank	8 793	1 103
	Övriga ränteintäkter	380	53
	Övriga extraordinära intäkter	61 102	
		70 275	1 156

Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	304 838	217 142
	Räntekostnader kortfristiga skulder	1 484	1 400
		306 322	218 542

Brf Merkantilen i Umeå

Noter

2011-12-31

2010-12-31

Not 7 Materielle anläggningstillgångar**Byggnader och mark inklusive ombyggnader**

Ingående anskaffningsvärde	29 000 000	29 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 000 000	29 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-353 430	-176 255
Årets avskrivningar	-172 360	-177 175
Utgående ackumulerade avskrivningar	-525 790	-353 430

Utgående bokfört värde byggnader och mark

varav byggnader	28 474 210	28 646 570
varav mark	21 962 519	22 312 054
	6 511 691	6 511 691

Sammantaget bokfört värde för byggnader och mark**28 474 210****28 646 570**

Fastigheternas taxeringsvärdet uppgår till 19825000 kr. Värdeår 1983.

F. familjhus/bostäder
F. familjhus/lokaler

	Byggnader	Mark	Totalt
	11 400 000	4 347 000	15 747 000
	3 261 000	817 000	4 078 000
	14 661 000	5 164 000	19 825 000

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i bostadsrättsförening

	924 523	924 523
	924 523	924 523

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto

	1 524	0
	1 524	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkterRänta
Fastighetsförsäkring
Förutbetalda kostnader

	0	603
	23 513	24 428
	28 524	27 971
	52 037	53 002

Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser**	Balanserat resultat	Underh.-fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 254 792	197	46 554	130 480
Upplyftelseavgift	177 793			
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-185 986	59 475 *	-130 480
Årets resultat				0
Belopp vid årets slut	21 432 585	-185 789	106 029	0

* Beslutad avsättning 59,475 tkr överrensstämmor med den i stadgarna bestämda nivån.

Not 12 Fond för yttre underhåll inkl föreslagen vinstdisposition

Belopp vid årets ingång	46 554	46 554
Vinstdisposition enligt föregående stämmobeslut	59 475	0
Föreslagen överföring enl underhållsplan	59 475 *	59 475
Föreslaget uttag motsvarande årets kostnad	-70 017	0
Summa	95 487	106 029

*Föreslagen avsättning 59,475 tkr överrensstämmor med den i stadgarna bestämda nivån.

Brf Merkantilen i Umeå

Noter

2011-12-31 2010-12-31

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Villkorsändring	2011-12-31	2010-12-31
SEB 30331702	3,58%	2012-12-28	2 666 760	2 718 405
SEB 30331575	4,07%	2014-11-28	2 740 480	2 793 665
SEB 30331869	4,04%	2011-11-28	2 726 000	2 784 000
			8 133 240	8 296 070
Avgår: kortfristig del som amorteras inom ett år			-172 360	-96 120
Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år			7 960 880	8 199 950
			7 271 440	7 815 470

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Skuld till anställda	5 100	1 500
Arbetsgivaravgifter och löneskatt december	4 917	9 780
Mer övriga skulder	0	-11 280
	10 017	0

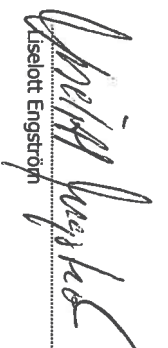
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	13 852	14 037
Övriga upplupna kostnader	34 436	76 554
Förutbetalda hyror och avgifter	129 708	236 215
	177 996	326 806

Umeå, den 20/3 2012



Christer Svärping




Kliselott Engström



Anneli Grenholm



Johanna Westberg



Jonas Westling

Vår revisionsberättelse har 12-03-20 avgivits beträffande denna årsredovisning



May Brasséus

Av stämman vald revisor