

Styrelsen för Brf Merkantilen i Umeå

Org.nr: 769619-2165

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

2/5-11

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2010

Fastigheter

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

Fastigheten är fullvärde försäkrad i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har också tecknat ett kollektivt bostadsrättsförsäkringstillägg.

Föreningsfrågor

På föreningsstämman 2010-04-27 valdes nedan styrelse. På stämman deltog 15 medlemmar samt 2 st genom fullmakt vid röstande om försäljning av konferensrummet våning 6. Föreningen hade vid årets slut 26 medlemmar.

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

Styrelsesuppleanter har varit Irfan Velic och Fredric Åkerlund.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen har varit Anders Johnsson och Staffan Öhrnberg.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 26 medlemslägenheter har under året tre överlåtits.

<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 parkeringar under skärmtak och tre parkeringsplatser.

Förvaltning

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

Ekonomi

Resultat och ställning

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

Väsentliga händelser under året

Föreningen har infört sortering av hushållsavfall sedan juni 2010 och i vår strävan att bidra till ett klimatsmart boende placerat hushållssopor och matavfall som hämtas av Umeva i ett rum och vår återvinningsstation i ett soprum som töms av IL-recycling. Där kan vi återvinna förpackningar av papper, metall, plast, färgat och ofärgat glas, batterier, glödlampor samt tidningar.

Ombyggnad och underhåll

Under året har underhåll utförts:

- Reparation av hiss, hjul till hissdörren.
- Snöskottning av taket från snö och is pga. den stora mängden snö som fallit under vintern.

Underhållet är finansierat med egna bankmedel.

Framtida underhåll

Energibesparande åtgärder som t.ex. ändring av uppvärmningen av rampen/nedfarten till garaget.

Hänsyn till detta har tagits i underhållsplanen.

Förslag till resultatdisposition

Kontoställning yttre fond samt fritt eget kapital före stämmobeslut:

Fond för yttre underhåll	46 554
Balanserat resultat	197
Årets resultat	<u>130 480</u>
	177 231

Styrelsen föreslår följande disposition av årets vinst och balanserat resultat:

Överföring till fond för yttre underhåll sker med 59 475 kr, till balanserat resultat överförs 71 005 kr vilket ger;

Fond för yttre underhåll	106 029
Balanserat resultat	<u>71 202</u>
	177 231

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

Brf Merkantilen i Umeå

Resultaträkning		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 438 642	1 968 626
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-840 896	-1 226 072
Fastighetsskatt		-72 705	-67 320
Avskrivningar	Not 3	-177 175	-176 255
Summa fastighetskostnader		-1 090 776	-1 469 647
Rörelseresultat		347 866	498 979
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	1 156	342
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-218 542	-391 468
Summa finansiella poster		-217 386	-391 126
Resultat efter finansiella poster		130 480	107 853
Inkomstskatt		0	-61 102
Årets resultat		130 480	46 751
Föreslagen vinstdisposition yttre underhållsfond			
Föreslagen överföring till yttre underhållsfond	Not 11	-59 475	-46 554
Resultat efter föreslagen vinstdisposition		71 005	197

Brf Merkantilen i Umeå

Balansräkning		2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	<u>28 646 570</u>	<u>28 823 745</u>
		28 646 570	28 823 745
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	<u>924 523</u>	<u>1 396 730</u>
		924 523	1 396 730
Summa anläggningstillgångar		<u>29 571 093</u>	<u>30 220 475</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	<u>53 002</u>	<u>23 673</u>
		53 002	23 673
Plusgiro och bank		<u>721 240</u>	<u>496 987</u>
		721 240	496 987
Summa omsättningstillgångar		<u>774 242</u>	<u>520 660</u>
Summa tillgångar		<u>30 345 335</u>	<u>30 741 135</u>

Brf Merkantilen i Umeå**Balansräkning** **2010-12-31** **2009-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	Not 9	21 076 999	21 076 999
Upplåtelseavgifter		177 793	0
Fond för yttre underhåll	Not 10	46 554	0
		<u>21 301 346</u>	<u>21 076 999</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		197	0
Årets resultat		130 480	46 751
		<u>130 677</u>	<u>46 751</u>

Summa eget kapital		<u>21 432 023</u>	<u>21 123 750</u>
--------------------	--	-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 11	8 199 950	8 910 444
		<u>8 199 950</u>	<u>8 910 444</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	96 120	185 040
Leverantörsskulder		89 309	79 629
Skatteskulder		201 127	128 422
Övriga skulder	Not 12	0	90 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	326 806	223 570
		<u>713 362</u>	<u>706 941</u>

Summa skulder		<u>8 913 312</u>	<u>9 617 385</u>
---------------	--	------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder		<u>30 345 335</u>	<u>30 741 135</u>
---------------------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Poster inom linjen

Uttagna pantbrev i fastighet		13 160 600	13 160 600
varav ej utnyttjad del		4 864 530	4 250 156

Ansvarsförbindelser

Inga	Inga
------	------

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

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

Bostadslånepost

Bostadslånepost, enligt särskild lagstiftning, tas upp till högst samma belopp som sammanhängande lån. Avskrivningar sker årligen med samma belopp som amorteras på dessa lån.

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

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Ersättningar till förtroendevalda		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	15 000	15 000
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
	17 000	17 000
Anställda		
Sociala kostnader	4 917	4 280
	4 917	4 280
Totalt	21 917	21 280

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Brf Merkantilen i Umeå

Noter		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	864 077	1 460 880
	Årsavgifter lokaler	348 701	0
	Hyror bostäder	72 901	200 380
	Hyror garage, p-platser	164 550	47 375
	Övriga avgifter	30 244	0
	Vinst försäljning bostadsrätt	0	256 991
	Övriga intäkter	1 000	3 000
	<i>Brutto</i>	<u>1 481 473</u>	<u>1 968 626</u>
	Årsavgiftsrabatter	-42 831	0
	Summa	1 438 642	1 968 626
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	21 917	21 280
	Fastighetsskötsel och lokalvård	42 763	112 442
	Snöröjning, sandning, ventilation, hissar, mm.	106 714	19 942
	Reparationer	95 792	144 564
	Taxebundna kostnader		
	El	133 857	163 970
	Uppvärmning	225 066	175 698
	Vatten	51 112	73 530
	Renhållning	32 821	31 758
	Kabel-TV	23 994	42 150
	Internet - datadrift	324	1 875
	Fastighetsförsäkring	25 893	13 928
	Förvaltningsarvoden 1)	69 823	152 929
	Övriga driftskostnader	10 821	272 006
		<u>840 896</u>	<u>1 226 072</u>
1) I förvaltningskostnader ingår administrationsarvode till HSB Umeå med 21876 kr .			
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	177 175	176 255
		<u>177 175</u>	<u>176 255</u>
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter från bank	1 103	342
	Övriga ränteintäkter	53	0
		<u>1 156</u>	<u>342</u>
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	217 142	391 468
	Räntekostnader kortfristiga skulder	1 400	0
		<u>218 542</u>	<u>391 468</u>

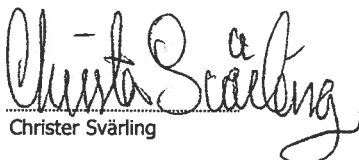
Brf Merkantilen i Umeå

Noter	2010-12-31	2009-12-31		
Not 6 Materiella 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	-176 255	0		
Årets avskrivningar	-177 175	-176 255		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-353 430	-176 255		
Utgående bokfört värde byggnader och mark	28 646 570	28 823 745		
varav byggnader	22 134 879	22 312 054		
varav mark	6 511 691	6 511 691		
Sammantaget bokfört värde för byggnader och mark	28 646 570	28 823 745		
Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 19825000 kr. Värdeår 1983.				
	Byggnader	Mark	Totalt	
F. familjhus/bostäder	11 400 000	4 347 000	15 747 000	
F. familjhus/lokaler	3 261 000	817 000	4 078 000	
	14 661 000	5 164 000	19 825 000	
Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav				
Andelar i bostadsrättsförening	924 523	1 396 730		
	924 523	1 396 730		
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Ränta	603	0		
Fastighetsförsäkring	24 428	23 673		
Förutbetalda kostnader	27 971	0		
	53 002	23 673		
Not 9 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Balanserat resultat	Underh.- fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 076 999	0	0	46 751
Upplåtelseavgift	177 793			
Vinstdisp enl. stämmobeslut		197	46 554 *	-46 751
Årets resultat				130 480
Belopp vid årets slut	21 254 792	197	46 554	130 480
* Beslutad avsättning 45,5 tkr överrensstämmer med den i stadgarna bestämda nivån.				
Not 10 Fond för yttre underhåll inkl föreslagen vinstdisposition				
Vinstdisposition enligt föregående stämmobeslut		46 554		0
Föreslagen överföring enl underhållsplan		59 475 *		46 554
Summa		106 029		46 554
* Föreslagen avsättning 59,4 tkr överrensstämmer med den i stadgarna bestämda nivån.				

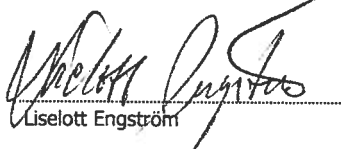
Brf Merkantilen i Umeå

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut	Räntesats	Villkorsändring
SEB 30331702	3,58%	2012-12-28
SEB 30331575	4,07%	2014-11-28
SEB 30331869	4,04%	2011-11-28
SEB 30331931	1,20%	
	8 296 070	9 095 484
Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år	-96 120	-185 040
	8 199 950	8 910 444
Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år	7 815 470	
Not 12 Övriga kortfristiga skulder		
Skuld till anställda	0	1 500
Arbetsgivaravgifter och löneskatt december	0	9 780
Övriga kortfristiga skulder	0	79 000
	0	90 280
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	14 037	43 508
Övriga upplupna kostnader	76 554	59 345
Förutbetalda hyror och avgifter	236 215	120 717
	326 806	223 570

Umeå, den 15/4 2011



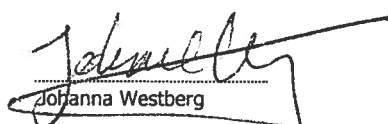
Christer Svärling



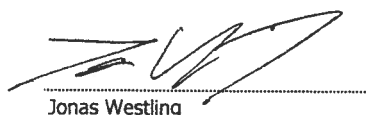
Liselott Engström



Anneli Grenholm



Johanna Westberg



Jonas Westling

Vår revisionsberättelse har 15/4 avgivits beträffande denna årsredovisning



May Brasseus



May Brasseus

Av stämman vald revisor