

Styrelsen för Brf Merkantilen i Umeå

Org.nr: 769619-2165

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Merkantilen i Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Fastigheter

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

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

Föreningsfrågor

På föreningsstämman 2013-04-10 valdes nedan styrelse. På stämman deltog 15 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 27 medlemmar.

Styrelse		Vald till årsstämma
Mikael Berglund	ordförande	2014
Liselott Engström	sekreterare	2015
Anneli Grenholm	vice ordförande/kassör	2015
Gösta Ludvigsson	ledamot	2014
Ulrika Larsson	ledamot	2015
Katrina Kristoffersson	suppleant	2015
Johanna Westberg	suppleant	2014

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit föreningsrevisorn May Brasséus med Pierre Arnell som suppleant som är valda på ett år.

Valberedning

Valberedningen har varit Leif Lindberg och Fredrik Åkerlund som är valda på ett år.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 27 lägenheter har en överlåtelse av lägenhet gjorts under året.

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

Ekonomi

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning tkr	1 521	1 534	1 682	1 439
Rörelseresultat tkr	372	201	573	348
Resultat efter finansiella poster tkr	158	-71	337	130
Resultat efter föreslagen vinstdisp. tkr	25	-58	348	71
Balansomslutning tkr	29 861	29 938	30 427	30 345
Fond för yttre underhåll tkr	82	95	106	47
Driftskostnader kr/m ² bostadsyta	535	644	504	535
Långfristiga skulder per m ² bostadsyta	4 235	4 329	5 062	5 214
Genomsnittsränta på lån %	3,24	3,70	3,71	2,5
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	555	551	539	527

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Under året har underhåll utförts:

- Rensning av frånluftskanalerna i ventilationen för bägge husen.
- Obligatorisk OVK-besiktning har genomförts för bägge husen.

Underhållet är finansierat med egna bankmedel.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2014

I budgeten för 2014 har hänsyn tagits till ökade taxebundna kostnader enligt leverantörernas lämnade uppgifter. Umeå Energi kommer att införa fyra olika typer av prisavtal gällande fjärrvärmen från 1 januari 2014. Budgeten utgår från att föreningen väljer prisavtalet "Trygg". Avsättning till fond för yttre underhåll görs med 50 000 kr vilket är i linje med föregående års avsättningar. Bedömning görs att inget kommer disponeras från fond under 2014. Budgeterat överskott för år 2014 är 139 600 kr.

Årsavgifter och hyror

Föreningen beslutade om oförändrade årsavgifter för 2014. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår då till 555 kr per kvadratmeter. Avgifterna för hyresrätt höjs från och med 2014-01-01 med 8,23 %. Föreningen beslutade även att avgiften för kabel-tv skulle höjas med 20 kr/månad, den månatliga avgiften är 120 kr/månad from 2014-01-01.

Framtida underhåll

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

Styrelsens övriga kommentarer

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Förslag till resultatdisposition

Kontoställning yttre fond samt fritt eget kapital före stämmobeslut:

Fond för yttre underhåll	82 321
Balanserat resultat	104 040
Årets resultat	<u>158 329</u>
	344 690

Styrelsen föreslår följande disposition av årets vinst och balanserat resultat:
Avsättning till fond sker med 133 000 kr, inget uttag.

Till balanserat resultat förs 25 329 vilket ger;

Fond för yttre underhåll	215 321
Balanserat resultat	<u>129 369</u>
	344 690

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

Brf Merkantilen i Umeå

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 521 252	1 533 708
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-841 022	-1 012 957
Underhåll	Not 3	0	-72 640
Fastighetsskatt		-74 050	-74 905
Avskrivningar	Not 4	-233 696	-172 360
Summa fastighetskostnader		-1 148 768	-1 332 862
Rörelseresultat		372 484	200 846
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	10 291	7 794
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-224 446	-279 793
Summa finansiella poster		-214 155	-271 999
Årets resultat		158 329	-71 153
Resultatdisposition enligt styrelsens förslag			
Avsättning yttre underhållsfond		-133 000	-59 475
Disposition yttre underhållsfond		0	72 641
Föreslagen överföring till yttre underhållsfond	Not 13	-133 000	13 166
Resultat efter föreslagen resultatdisposition		25 329	-57 987

Brf Merkantilen i Umeå

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	28 316 358	28 301 850
Pågående byggnadsverksamhet	Not 7	0	233 141
		<u>28 316 358</u>	<u>28 534 991</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	332 146	332 146
		<u>332 146</u>	<u>332 146</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>28 648 504</u>	<u>28 867 137</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	100
Övriga fordringar	Not 9	2 875	1 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	58 084	68 633
		<u>60 959</u>	<u>70 267</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	500 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Plusgiro och bankkonto Nordea		651 378	1 000 645
		<u>651 378</u>	<u>1 000 645</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 212 337</u>	<u>1 070 912</u>
Summa tillgångar		<u>29 860 841</u>	<u>29 938 049</u>

Brf Merkantilen i Umeå**Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

Not 12

21 176 999

21 176 999

Upplåtelseavgifter

1 107 407

1 107 407

Fond för yttre underhåll

Not 13

82 321

95 487

22 366 727

22 379 893

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

104 040

162 027

Årets resultat

158 329

-71 153

262 369

90 874

Summa eget kapital

22 629 096

22 470 767

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

6 659 825

6 808 005

6 659 825

6 808 005

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

148 180

148 180

Leverantörsskulder

101 114

162 902

Skatteskulder

148 955

148 235

Övriga skulder

Not 15

1 750

17 529

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

171 921

182 431

571 920

659 277

Summa skulder

7 231 745

7 467 282

Summa eget kapital och skulder**29 860 841****29 938 049****Poster inom linjen**

Uttagna pantbrev i fastighet

13 160 600

13 160 600

varav ej utnyttjad del

6 352 595

6 204 415

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Brf Merkantilen i Umeå

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Avskrivning på ombyggnader sker enligt raka avskrivningsplaner som sträcker sig 20-30 år beroende på åtgärd och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1% av anskaffningsvärdet.

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

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter samt i förekommande fall andra inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22% på beräknat överskott.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Ersättningar till förtroendevalda		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	21 500	21 500
Föreningsvald revisor	2 500	2 500
	24 000	24 000
Övriga anställda		
Sociala kostnader	6 480	6 480
	6 480	6 480
Totalt	30 480	30 480

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Brf Merkantilen i Umeå

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	872 196	866 402
	Årsavgifter lokaler	420 408	420 993
	Hyror bostäder	36 036	78 604
	Hyror garage, p-platser	177 000	177 000
	Kabel TV-avgifter	32 400	32 100
	Övriga avgifter	-100	-630
	Övriga intäkter	2 800	4 800
	<i>Brutto</i>	<u>1 540 740</u>	<u>1 579 269</u>
	Årsavgiftsrabatter	-19 488	-45 561
	Summa	1 521 252	1 533 708
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	30 480	30 480
	Fastighetsskötsel och lokalvård	59 409	58 008
	Snöröjning och sandning	82 561	129 121
	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	21 000	18 525
	Hissar, besiktningar och avtal	3 613	6 221
	Reparationer och förbrukningsmaterial	144 263	227 585
	Försäkringsskador inkl ersättningar	0	8 970
	Taxebundna kostnader		
	El	90 898	85 178
	Uppvärmning	201 646	198 905
	Vatten	72 215	50 589
	Renhållning	40 146	38 494
	Kabel-TV	35 247	34 224
	Internet - datadrift	0	324
	Fastighetsförsäkring	23 375	25 638
	Förvaltningsarvoden	31 894	62 740
	Övriga driftskostnader	4 276	37 954
		<u>841 022</u>	<u>1 012 957</u>
Not 3	Underhåll		
	Avloppsrenovering	0	72 640
		<u>0</u>	<u>72 640</u>
Not 4	Avskrivningar		
	Byggnader	233 696	172 360
		<u>233 696</u>	<u>172 360</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter från bank	728	7 772
	Ränteintäkter placeringar	9 516	7
	Övriga ränteintäkter	47	15
		<u>10 291</u>	<u>7 794</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	223 031	278 825
	Räntekostnader kortfristiga skulder	1 415	968
		<u>224 446</u>	<u>279 793</u>

Brf Merkantilen i Umeå

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 7 Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark inklusive ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	29 000 000	29 000 000
Årets investeringar	248 204	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 248 204	29 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-698 150	-525 790
Årets avskrivningar	-233 696	-172 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-931 846	-698 150
Utgående bokfört värde byggnader och mark	28 316 358	28 301 850
varav byggnader	21 804 667	21 790 159
varav mark	6 511 691	6 511 691
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnadsverksamhet	233 141	0
Årets anskaffning	15 063	233 141
Överfört till ombyggnad	-248 204	0
Utgående restvärde pågående byggnadsverksamhet	0	233 141
Sammantaget bokfört värde för byggnader och mark	28 316 358	28 534 991
Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 22127000 kr. Värdeår 1983.		
	Byggnader	Mark
F. familjhus/bostäder	17 747 000	4 380 000
	17 747 000	4 380 000
Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav		
Andelar i bostadsrättsförening	332 146	332 146
	332 146	332 146
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 545	1 534
Övriga fordringar	1 330	0
	2 875	1 534
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Ränta	1 963	7 772
Fastighetsförsäkring	24 957	23 375
Förutbetalda kostnader	31 164	37 486
	58 084	68 633
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum
Fasträntepacering, Nordea	2013-10-16	2014-01-15
	Löptid	Ränta
	3 mån	1,873%
	Belopp	
	500 000	
	500 000	
Not 12 Förändring av eget kapital		
	Insatser**	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	22 284 406	162 027
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-57 987
Årets resultat		158 329
Belopp vid årets slut	22 284 406	104 040
		Underh.- fond
		Årets resultat
		95 487
		-13 166 *
		82 321
		158 329

* Beslutad avsättning 59 475 kr överrensstämmer med den i stadgarna bestämda nivån.

**I Summa för insatser ingår även upplåtelseavgifter med 1107407 kr

Brf Merkantilen i Umeå

Noter	2013-12-31	2012-12-31
-------	------------	------------

Not 13 Fond för yttre underhåll inkl föreslagen vinstdisposition

Belopp vid årets ingång	95 487	106 029
Vinstdisposition enligt föregående stämmobeslut	-13 166	-10 542
Föreslagen överföring enl underhållsplan	133 000 *	59 475
Föreslaget uttag motsvarande årets kostnad	0	-72 641
Summa	215 321	82 321

* Föreslagen avsättning 133 000 kr överstiger den i stadgarna bestämda nivån med 66 500 kr.

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Villkorsändring		
SE-Banken Bolån 30331702	2,71%	2017-12-28	1 573 565	1 605 725
SE-Banken Bolån 30331869	2,87%	2017-11-28	2 610 000	2 668 000
SE-Banken Bolån 30331575	4,07%	2014-11-28	2 624 440	2 682 460
			6 808 005	6 956 185

Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år	-148 180	-148 180
	6 659 825	6 808 005

Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år	6 067 105	6 215 285
--	-----------	-----------

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Preliminärskatt	0	7 200
Arbetsgivaravgifter och löneskatt december	0	6 479
Övriga kortfristiga skulder	1 750	3 850
	1 750	17 529

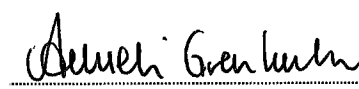
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	5 705	6 026
Övriga upplupna kostnader	42 218	52 413
Förutbetalda hyror och avgifter	123 998	123 992
	171 921	182 431

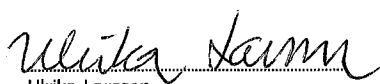
Umeå 2014-03-25


Mikael Berglund


Kiselott Engström


Anneli Grenholm


Gösta Ludvigsson


Ulrika Larsson

Vår revisionsberättelse har 2014-03-25 avgivits beträffande denna årsredovisning


May Brasseus

Av stämman vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Merkantilen i Umeå

Organisationsnummer 769619-2165

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Merkantilen i Umeå för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Merkantilen i Umeå för 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

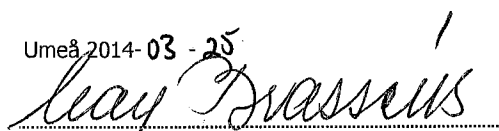
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

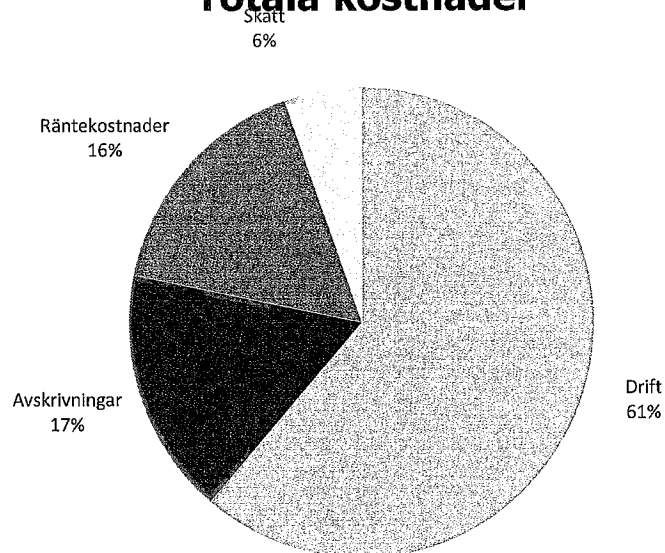
Umeå 2014-03-25



May Brasseus

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

