

Årsredovisning

för

Brf Glasbruket 1

769619-3981

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Glasbruket 1, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2012 t.o.m. den 31 december, vilket är föreningens sjätte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 9 februari 2009 förvärvat fastigheten Buteljen 2 i Malmö kommun. Lagfart erhöles den 28 juni 2010.

På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i fem våningar samt penthousevåning med totalt 39 bostadsrätter.

Den totala boytan är ca 3 175 kvm. Föreningen disponerar över 43 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning avseende gård inklusive planteringsytor, kommunikationsytor och miljörum samt källare inklusive garageparkering och garagedfart samt bostadsrättslokal med övernattningsrum.

Väsentliga servitut

Servitut för spill- och dagvattenanläggning belastar fastigheten till förmån för andra fastigheter inom kvarteret.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har teknat avtal med AB Lawé s Fastighetsservice. Avtalet omfattar fastighetsskötsel. Avtalet gäller till 2013-12-31.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2012. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. 2013-01-01 är Cymko förvaltning.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 7.

Under året har föreningen amorterat 81 995 kronor (24 625 kr) i enlighet med fastställd serieplan.

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 132 500 000 kr.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2011 och har att deklarerats som färdigställd. Fastigheten har åsatts värdeår 2011.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år. Därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift. För lokaler, dit även garage räknas, belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningspunkten.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm lägenhetsarea för föreningens hus. Detta skall ske endast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det att godkänd slutbesiktning av föreningens fastighet skett.

Årsavgifter

Under 2012 har årsavgifterna varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift var 589 kr/kvm.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 63 (66) medlemmar.

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.

Verksamhet under året

Förhandlingar pågår med JM AB om avräkningskontot.

Ersättning för undermåligt garage under tiden december 2011 och februari t.o.m. maj 2012 (5 månader), godkänt av JM AB men inte utbetalt till ersättningsberättigade medlemmar.

Planerad verksamhet för kommande år

Styrelsen har för avsikt att upprätthålla en underhållsplan för kommande år som ger styrelsen ett verktyg att jobba efter på lång sikt. Styrelsen kommer att göra detta för att ha bättre styrning på ekonomin, samt kunna följa kostnadsutvecklingen i föreningen.

Under året har föreningen tillsammans med Brf Glasbruket 2 och Glasbruket 3 installerat kamerabevakning i gemensamhetsgaraget.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2012 haft följande sammansättning:

Kurth Nilsson	Ledamot	Ordförande
Ann-Christine Reimer	Ledamot	
Håkan Bostrand	Ledamot	
Joakim Frej	Ledamot	
Lucas Jönsson	Ledamot	
Bertil Dahlberg	Suppleant	
Maria Nordblad Stålgård	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter.

Styrelsen har under året haft 10 (7) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa Försäkrings AB.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Björn Bengtsson

Åke Christiansson Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

På stämman den 30 maj 2012 valdes valberedningen med följande sammansättning:

Sally Gullstrand Sammankallande

Sofia Strandberg

Mats Arebäck

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 23 september 2009.

Resultatdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	91 906
Årets resultat	<u>326 467</u>
	418 373

Styrelsen föreslår

att till föreningens fond för yttre underhåll

i enlighet med stadgarna, avsättes

i ny räkning överföres

92 250
<u>326 123</u>
418 373

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

Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		1 795 307	673 390
Hysesintäkter		271 125	159 560
Kabel-TV		93 600	45 105
Debiterad uppvärmnings avgift		13 928	9 638
Övriga rörelseintäkter		29 115	0
Summa intäkter		2 203 075	887 693
RÖRELSENS KOSTNADER			
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-57 016	-16 526
Taxebundna kostnader	2	-374 060	-124 881
Fastighetsförsäkring inkl. ansvarsförsäkring för styrelsen		-17 059	-8 566
Kabel-TV		-101 066	-23 265
Entreprenör enl. avtal		0	-152 728
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-549 201	-325 966
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-8 639	-977
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	3	-25 455	-10 000
Revisionsarvode		-25 000	-25 875
Arvode för ekonomisk förvaltning		-84 000	-16 800
Summa övriga externa kostnader		-143 094	-53 652
Avskrivningar	4	-113 520	-20 706
Summa avskrivningar		-805 815	-400 324
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 397 260	487 369
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		2 606	0
Räntekostnader för fastighetslån		-1 073 399	-300 213
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 070 793	-300 213
RESULTAT FÖRE SKATT		326 467	187 156
ÅRETS RESULTAT		326 467	187 156

Resultaträkningen 2011 speglar perioden från månadsskiftet före slutbesiktning och framåt, dvs, fr.o.m den 1 november t.o.m. den 31 december 2011 med undantag för fastighetsskatt som avser perioden fr.o.m. den 1 januari t.o.m. den 31 december 2011.

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	4	103 065 774	80 063 294
Mark		29 300 000	52 416 000
Summa materiella anläggningstillgångar		132 365 774	132 479 294
Summa anläggningstillgångar		132 365 774	132 479 294
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordran Entreprenör		80 463	222 513
Övriga fordringar		456 450	9 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	5 700	21 200
Avräkningskonto förvaltare		456 865	0
Summa kortfristiga fordringar		999 478	253 351
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		63 353	258 708
Summa kassa och bank		63 353	258 708
Summa omsättningstillgångar		1 062 831	512 059
SUMMA TILLGÅNGAR		133 428 605	132 991 353

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		52 001 000	52 001 000
Upplåtelseavgift		50 499 000	50 499 000
Föreningens fond för yttre underhåll		95 250	0
Summa bundet eget kapital		102 595 250	102 500 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		91 906	187 156
Årets resultat		326 467	0
Summa fritt eget kapital		418 373	187 156
Summa eget kapital		103 013 623	102 687 156
Långfristiga skulder	7		
Fastighetslån		29 794 880	29 876 875
Summa långfristiga skulder		29 794 880	29 876 875
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	7	98 500	98 500
Leverantörsskulder		0	61 116
Skatteskulder	8	133 600	133 600
Övriga kortfristiga skulder		0	6 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	388 002	127 361
Summa kortfristiga skulder		620 102	427 322
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		133 428 605	132 991 353
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Företagsinteckningar		30 000 000	30 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Resultaträkning

Intäkter

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande;

Årsavgifter i den period avgiften avser.

Hysesintäkter i den period uthyrningen avser.

Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

Lånekostnader

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänför sig.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2011 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark.

Avskrivningsprincip

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Avskrivning påbörjas efter avräkningsdagen.

Årets avskrivningar uppgår till 113 520 kronor (20 706 kronor). Planerad avskrivning för 2013 uppgår till 123 840 kronor.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Omsättningstillgångar

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden.

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

Noter

1 Fastighetsskötsel	2012	2011
Fastighetsskötsel grundavtal	42 503	16 526
Städmaterial	2 250	0
Serviceavtal	9 750	0
Hiss besiktning	2 513	0
	57 016	16 526
2 Taxebundna kostnader	2012	2011
Fastighetsel	130 040	38 947
Fjärrvärme	147 431	56 258
Vatten- och avlopp	69 942	21 142
Avfallshantering	26 647	8 534
	374 060	124 881
3 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	2012	2011
Styrelsearvode	20 000	7 500
Sociala kostnader	5 455	2 500
	25 455	10 000

4 Byggnader och mark/ pågående nyanläggning	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	132 500 000	86 000 000
Inköp	0	46 500 000
Omklassificeringar	-29 300 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 200 000	132 500 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-20 706	0
Årets avskrivningar	-113 520	-20 706
Utgående ackumulerade avskrivningar	-134 226	-20 706
Ackumulerade anskaffningsvärden mark		
Omklassificeringar	52 416 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 416 000	0
Utgående redovisat värde	132 365 774	132 479 294
Taxeringsvärden byggnader	45 000 000	20 600 000
Taxeringsvärden mark	12 800 000	12 800 000
	57 800 000	33 400 000

5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 700	5 690
Kabel TV	0	15 510
	5 700	21 200

6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-Övr bundna avgift fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 001 000	50 499 000		187 156
Disposition av föregående års resultat:			95 250	91 906
Årets resultat				-187 156
Belopp vid årets utgång	52 001 000	50 499 000	95 250	91 906
				326 467
				326 467

7 Långfristiga skulder	2012-12-31	2011-12-31
SEB Ränta 2,61% Bundet till 2012-08-28	0	9 991 880
SEB Ränta 4,42% Bundet till 2019-08-28	9 966 460	9 991 615
SEB Ränta 3,59% Bundet till 2015-08-28	9 959 400	9 991 880
SEB Ränta 3,10% Bundet till 2014-08-28	9 967 520	0
Kortfristig del av långfristig skuld	-98 500	-98 500
	29 794 880	29 876 875

8 Skatteskulder	2012-12-31	2011-12-31
Beräknad fastighetsskatt	133 600	133 600

9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Lagstadgad soc. avgift	3 750	3 235
Upplupna styrelsearvoden	11 700	7 500
Upplupna räntor	198 299	8 843
Upplupna sociala avgifter	0	2 500
Förskottsbetalda månadsavgifter och hyror	99 614	36 725
Ber. revisionsarvode	25 000	25 875
Bankavg.	0	203
Fjärrvärme dec.	30 428	26 542
Ber.tekn. förvaltning okt-dec	0	15 938
Fastighetsskötsel	5 313	0
El	13 898	0
	388 002	127 361

Limhamn den 2013
Brf Glasbruket 1

Kurth Nilsson
Ordförande

Ann-Christine Reimer
Ledamot

Joakim Freij
Ledamot

Lucas Jönsson
Ledamot

Håkan Bostrand
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

2013

Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor