

BRF GLASBRUKET 1

Org nr 769619-3981

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2010 

Styrelsen för Brf Glasbruket 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010, vilket är föreningens tredje 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.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB för uppförande av föreningens hus. Föreningens fastighet kommer att bestå av ett flerbostadshus i fem våningar samt penthousevåning med totalt 39 bostadsrätter. Den totala boytan blir ca 3 175 kvm. Föreningen kommer att disponera över 43 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via entreprenören hos försäkringsbolaget Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara 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 avser teckna avtal med JM AB om teknisk förvaltning omfattande tekniska installationer. Avtalet gäller under två år från godkänd slutbesiktning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen avser teckna avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2012.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 26 februari 2010. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 1 mars 2010.

Byggnadens anskaffningskostnad inklusive reservering för oförutsedda kostnader är beräknad till 132 500 000 kr vilket kommer att finansieras genom lån om 30 000 000 samt insatser och upplåtelseavgifter om 102 500 000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca 657 kr/kvm per år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca 32 283 kr/kvm.

Föreningens ekonomi

Föreningen innehar byggnadskreditiv i SEB om 110 000 000 kr, varav utnyttjad del är 88 657 677 per den 31 december 2010. Föreningen har också tecknat avtal med SEB avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

Avräkning mot Entreprenören

Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning mot Entreprenören kommer att ske efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt entreprenadkontraktet. Entreprenören svarar för föreningens kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning beräknas ske per den 30 september 2011.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningsvärde	132 500 000	Lån	30 000 000
		Insatser	52 001 000
		Upplåtelseavgifter	50 499 000
	<u>132 500 000</u>		<u>132 500 000</u>

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2011. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler, dit även garage räknas, t.o.m. avräkningstidpunkten.

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. avräkningstidpunkten.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsarea för föreningens hus. Detta skall ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det att godkänd slutbesiktning av föreningens fastighet har skett.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 60 (4) medlemmar.

Inflyttningen i föreningens fastighet beräknas påbörjas under maj 2011. Vid årets slut var 35 (0) bostadsrätter upplåtna.

Planerad verksamhet för kommande år

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas påbörjas under april 2011.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 23 juni 2010 haft följande sammansättning:

Elisabeth Dahlgren	Ledamot	1)	Ordförande
Kim Hansson	Ledamot	1)	
Rolf Christensson	Ledamot	1)	
Ann-Christine Reimer	Ledamot		
Joakim Freij	Ledamot		
Johnny Grönberg	Suppleant	1)	
Kurth Nilsson	Suppleant		
Lucas Jönsson	Suppleant		
Lars Olof Larsson	Suppleant		

1) utsedda av AB Bostadsgaranti

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 5 (1) st protokollfört sammanträde.

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

Föreningens stadgar

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

Resultatdisposition

Entreprenören svarar för föreningens drift- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning samt tilläggsupplysningar.

SS

BALANSRÄKNING

NOT

101231

091231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggning

1

86 000 000

0

Summa anläggningstillgångar

86 000 000

0

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordran Entreprenören

1 083 112

0

Kassa och bank

Bank

4 454 565

0

Summa omsättningstillgångar

5 537 677

0

SUMMA TILLGÅNGAR

91 537 677

0

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

2

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter

2 880 000

0

Summa eget kapital

2 880 000

0

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

88 657 677

0

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

91 537 677

0

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

30 000 000

0

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

33

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.

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 är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske proportionerligt efter fastställt taxeringsvärde i samband med att föreningens byggnad åsätts värdeår.

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 kommer att påbörjas fr.o.m. den period då avräkning skett.

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

Omsättningstillgångar

Fordringar

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

Övrigt

Anställda

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

NOTER

1 Pågående nyanläggning	2010	2009
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	86 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	86 000 000	0
Utgående bokfört värde	86 000 000	0

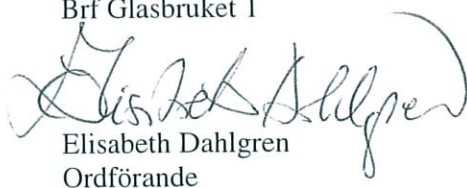
Fastigheten har inget åsatt taxeringsvärde för år 2010.

2 Eget kapital

Fördelning mellan insatser och upplåtelseavgifter kommer att ske när samtliga inbetalningar har skett.

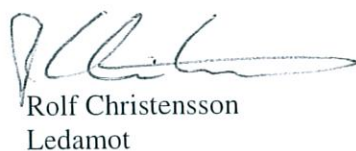
	Utgående insatser
Ökning av insatskapital	2 880 000
Belopp vid årets utgång	2 880 000

Malmö den 12/4 2011
Brf Glasbruket 1


Elisabeth Dahlgren
Ordförande


Kim Hansson
Ledamot

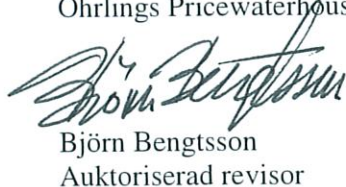

Ann-Christine Reimer
Ledamot


Rolf Christensson
Ledamot


Joakim Freij
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

den 27/4 2011.


Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Glasbruket 1

Org nr 769619-3981

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Glasbruket 1 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 27 april 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor