

**BRF GLASBRUKET 1**

**Org nr 769619-3981**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2011**

Styrelsen för Brf Glasbruket 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011, vilket är föreningens fjärde 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. 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 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 har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2012.

### **Föreningens ekonomi**

#### 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.

#### Föreningens långfristiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 6

Under året har föreningen amorterat 24 625 kronor i enighet med fastställd serieplan.

#### Avräkning mot Entreprenören

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 september 2011. Entreprenören har svarat för föreningens kostnader och uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

#### Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 september 2011 följande utseende

|                   |                    |                    |                    |
|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 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

Byggnaderna färdigställdes 2011 och har att deklarerats som färdigställd. Fastigheten beräknas att äsättas värdeår 2011. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

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/m<sup>2</sup> 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.

#### Årsavgifter

Under 2011 har årsavgifterna varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift var 589 kr/kvm.

#### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 66 (60) medlemmar.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under maj 2011. Vid årets slut var 39 (35) bostadsrätter upplåtna.

#### 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 konstansutvecklingen i föreningen.

Styrelsen har även diskuterat frågan om kamerabevakning i garaget och kommer att ta upp frågan med de andra föreningarna som är med i gemensamhetsanläggningen, Brf Glasbruket 2 och Brf Glasbruket 3. Införande av sådan kamerabevakning kan innebära att kostnaderna för detta på sikt kan leda till höjda månadsavgifter.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2011 haft följande sammansättning:

|                     |              |                     |
|---------------------|--------------|---------------------|
| Elisabeth Dahlgren  | Ledamot 1)   | Ordförande          |
| Kim Hansson         | Ledamot 1)   |                     |
| Rolf Christensson   | Ledamot 1)   | Avled januari 2012  |
| Ann-Christin Reimer | Ledamot      |                     |
| Joakim Freij        | Ledamot      |                     |
| Johnny Grönberg     | Suppleant 1) |                     |
| Kurth Nilsson       | Suppleant    |                     |
| Lucas Jönsson       | Suppleant    |                     |
| Lars Olof Larsson   | Suppleant    | Avled november 2011 |

1) utsedda av AB Bostadsgaranti

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

Styrelsen har under året hållit 7 (5) st 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 19 maj 2011 valdes valberedningen med följande sammanställning:

Sally Gullstrand Sammankallande  
Sofia Strandberg  
Mats Arebäck

### Föreningens stadgar

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

### **Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat

|                                                                                                           |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| årets resultat                                                                                            | 187 156        |
| För 2011 föreslår styrelsen att i föreningens fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna, avsättes | 95 250         |
| i ny räkning överföres                                                                                    | <u>91 906</u>  |
|                                                                                                           | <b>187 156</b> |

### **Föreningens ekonomiska ställning**

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

|                                                              |            | 110101          | 100101         |
|--------------------------------------------------------------|------------|-----------------|----------------|
| <b>RESULTATRÄKNING</b>                                       | <b>NOT</b> | <b>-111231</b>  | <b>-101231</b> |
| <b>Intäkter</b>                                              |            |                 |                |
| Årsavgifter bostäder                                         |            | 673 390         | 0              |
| Hysesintäkter garage, p-platser                              |            | 159 560         | 0              |
| Kabel-TV                                                     |            | 45 105          | 0              |
| Debiterad uppvärmingsavgift                                  |            | 9 638           | 0              |
| <b>Summa intäkter</b>                                        |            | <b>887 693</b>  | <b>0</b>       |
| <b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>                   |            |                 |                |
| Fastighetsskötsel                                            |            | -16 526         | 0              |
| Taxebundna kostnader                                         | 1          | -124 881        | 0              |
| Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring<br>för styrelsen |            | -8 566          | 0              |
| Kabel-TV                                                     |            | -23 265         | 0              |
| Entreprenör enl avtal                                        |            | -152 728        | 0              |
| <b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>             |            | <b>-325 966</b> | <b>0</b>       |
| <b>Övriga externa kostnader</b>                              |            |                 |                |
| Administrationskostnader                                     |            | -977            | 0              |
| Styrelsearvode, styrelse- och<br>medlemsersättningar         | 2          | -10 000         | 0              |
| Revisionsarvode                                              |            | -25 875         | 0              |
| Arvode för ekonomisk förvaltning                             |            | -16 800         | 0              |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>                        |            | <b>-53 652</b>  | <b>0</b>       |
| Avskrivningar                                                | 3          | -20 706         | 0              |
| <b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>                      |            | <b>487 369</b>  | <b>0</b>       |
| <b>Resultat från finansiella investeringar</b>               |            |                 |                |
| Räntekostnader för fastighetslån                             |            | -300 213        | 0              |
| <b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>         |            | <b>-300 213</b> | <b>0</b>       |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>                                   |            | <b>187 156</b>  | <b>0</b>       |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                        |            | <b>187 156</b>  | <b>0</b>       |

Intäkterna speglar fr.o.m kvartal 3 och kostnaderna speglar fr.o.m kvartal 4 2011.

**BALANSRÄKNING** NOT 111231 101231

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark/pågående nyanläggning 3 132 479 294 86 000 000  
**Summa anläggningstillgångar 132 479 294 86 000 000**

**Omsättningstillgångar**

Kortfristiga fordringar

Fordran Entreprenör 222 513 1 083 112  
Övriga fordringar 9 638 0  
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 4 21 200 0  
**Summa kortfristiga fordringar 253 351 1 083 112**

Kassa och bank

Bank 258 708 4 454 565  
**Summa omsättningstillgångar 512 059 5 537 677**

**SUMMA TILLGÅNGAR 132 991 353 91 537 677**

**3B**

**BALANSRÄKNING** **NOT** **111231** **101231**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital** 5

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter 102 500 000 2 880 000

Fritt eget kapital

Årets resultat 187 156 0

**Summa eget kapital** 102 687 156 2 880 000

**Långfristiga skulder** 6

Byggnadskreditiv 0 88 657 677

Fastighetslån 29 876 875 0

**Summa långfristiga skulder** 29 876 875 88 657 677

**Kortfristiga skulder**

Kortfristig del av fastighetslån 6 98 500 0

Leverantörsskulder 61 116 0

Skatteskulder 7 133 600 0

Övriga kortfristiga skulder 6 745 0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 8 127 361 0

**Summa kortfristiga skulder** 427 322 0

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** 132 991 353 91 537 677

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar 30 000 000 30 000 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

308

## 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 hänförs.

#### **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 färdigställts under året. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionellt mellan byggnad och mark utifrån fastställt taxeringsvärde.

#### **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 fr.o.m. den period då avräkning skett.

Årets avskrivning uppgår till 20 706 kronor (0 kronor). Planerad avskrivning för 2012 uppgår till 90 365 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.



### 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.

3/3

**NOTER**

| <b>1 Taxebundna kostnader</b> | <b>2011</b>    | <b>2010</b> |
|-------------------------------|----------------|-------------|
| El                            | 38 947         | 0           |
| Uppvärmning                   | 56 258         | 0           |
| Vatten                        | 21 142         | 0           |
| Sophämtning                   | 8 534          | 0           |
|                               | <b>124 881</b> | <b>0</b>    |

| <b>2 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar</b> | <b>2011</b>   | <b>2010</b> |
|-------------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| Styrelsearvode                                              | 7 500         | 0           |
| Sociala kostnader                                           | 2 500         | 0           |
|                                                             | <b>10 000</b> | <b>0</b>    |

| <b>3 Byggnader och mark/pågående nyanläggning</b> | <b>2011</b>        | <b>2010</b>       |
|---------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>            |                    |                   |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden          | 86 000 000         | 0                 |
| Inköp                                             | 46 500 000         | 86 000 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>   | <b>132 500 000</b> | <b>86 000 000</b> |

|                                             |                |          |
|---------------------------------------------|----------------|----------|
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>           |                |          |
| Årets avskrivning                           | -20 706        | 0        |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b> | <b>-20 706</b> | <b>0</b> |

|                               |                    |                   |
|-------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Utgående bokfört värde</b> | <b>132 479 294</b> | <b>86 000 000</b> |
| Taxeringsvärde byggnad        | 20 600 000         | 0                 |
| Taxeringsvärde mark           | 12 800 000         | 0                 |
|                               | <b>33 400 000</b>  | <b>0</b>          |

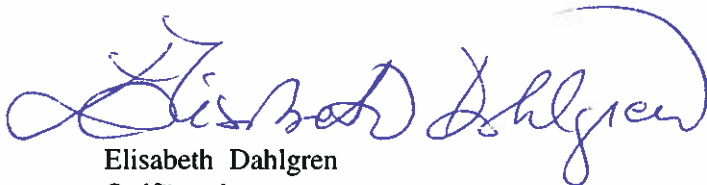
| <b>4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>111231</b> | <b>101231</b> |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                       | 5 690         | 0             |
| Kabel-TV                                              | 15 510        | 0             |
|                                                       | <b>21 200</b> | <b>0</b>      |

**5 Eget kapital**

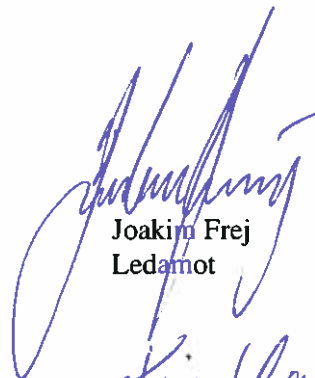
|                         | <b>Inbetalda insatser</b> | <b>Upplåtelse-avgift</b> | <b>Utgående resultat</b> |
|-------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 2 880 000                 |                          |                          |
| Ökning av insatskapital | 49 121 000                | 50 499 000               |                          |
| Årets resultat          |                           |                          | 187 156                  |
| Belopp vid årets utgång | <b>52 001 000</b>         | <b>50 499 000</b>        | <b>187 156</b>           |

|                                                       |                   |               |
|-------------------------------------------------------|-------------------|---------------|
| <b>6 Långfristiga skulder</b>                         | <b>111231</b>     | <b>101231</b> |
| SEB Ränta 2,61% Bundet till 2012-08-28                | 9 991 880         | 0             |
| SEB Ränta 4,42% Bundet till 2019-08-28                | 9 991 615         | 0             |
| SEB Ränta 3,59% Bundet till 2015-08-28                | 9 991 880         | 0             |
| Kortfristig del av långfristig skuld                  | -98 500           | 0             |
|                                                       | <b>29 876 875</b> | <b>0</b>      |
| <br>                                                  |                   |               |
| <b>7 Skatteskulder</b>                                | <b>111231</b>     | <b>101231</b> |
| Beräknad fastighetsskatt                              | 133 600           | 0             |
| <br>                                                  |                   |               |
| <b>8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>111231</b>     | <b>101231</b> |
| Lagstadgad soc avgift                                 | 3 235             | 0             |
| Upplupna styrelsearvoden                              | 7 500             | 0             |
| Upplupna räntor                                       | 8 843             | 0             |
| Upplupna sociala avgifter                             | 2 500             | 0             |
| Förskottsbetalade månadsavgifter och hyror            | 36 725            | 0             |
| Ber revisionsarvode                                   | 25 875            | 0             |
| Bankavg                                               | 203               | 0             |
| Fjärrvärme dec                                        | 26 542            | 0             |
| Ber tekn förvaltning okt-dec                          | 15 938            | 0             |
|                                                       | <b>127 361</b>    | <b>0</b>      |

Limhamn den 16 / 5 2012  
Brf Glasbruket 1



Elisabeth Dahlgren  
Ordförande



Joakim Frej  
Ledamot

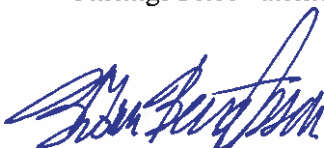


Ann-Christine Reimer  
Ledamot



Kim Hansson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/5 2012  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glasbruket 1, org. nr 769619-3981

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glasbruket 1 för år 2011.

#### *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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning- och balansräkningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Glasbruket 1 för år 2011.

#### *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 och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

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

Malmö den 21 maj 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson

Auktoriserad revisor