

ÅRSREDOVISNING

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Glasbruket 1

769619-3981

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Glasbruket 1
får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning
för tiden 2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelse och revisorer

Ordinarie ledamöter 2013

Håkan Bostrand
Joakim Freij
Maria Nordblad Stålgård
Jonas Lander
Lucas Jönsson

Suppleanter

Ann-Christine Remeir
Viktor Svärd
Bertil Dahlberg

Revisorer

Björn Bengtsson	PWC	ordinarie
Åke Christiansson	PWC	suppleant

Valberedning

Mats Arebäck
Sofia Strandberg

Överlåtelse

Av föreningens 39 lägenheter har under året tre bytt ägare.

Verksamheten 2013

Styrelsen har under året hållit elva styrelsemöten
Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2013.

Gemensamhetsanläggningen

Brf Glasbruket 1 har under 2013 ingått som medlem i Buteljens samfällighetsförening som startar
upp med egen styrelse.

Teknisk förvaltning

Fram till 31/12 2013 har AB Lawes Fastighetsservice ansvarat för teknisk förvaltning. Under 2013 har styrelsen för
Brf Glasbruket 1 tillsammans med Buteljens samfällighetsförening tecknat ett nytt avtal med Söderlindh & Jeppsson.

Ekonomiska förvaltning

Fr o m 1/1 2013 har Cymko Fastighetsförvaltning AB ansvarat för den ekonomiska förvaltningen och vi har för
avsikt att låta Cymko ansvara för detta nästkommande år också.

Fastighetsförvaltning

Upphandling har under 2013 övergått i Buteljens samfällighetsförening regi och kommer att genomföras av ClockRent städfirma from 1/1 2014.

Årsavgift

Under 2013 har Brf Glasbruket 1 höjt medlemsavgiften med 2,5%.

Verksamhet under året

2013 har Brf Glasbruket 1 gjort följande förbättringar:

Lagt klinker i miljörummet, monterat upp extra belysning runt miljörummet.

Styrelsen har också beslutat att öka hastigheten på bredbandet.

Styrelsen har haft en lång dialog med JM och deras kundombudsman med syftet att få en del problem och brister åtgärdade och färdigställda.

Slutbesiktning (2 års) har genomförts och JM åtgärdar fortlöpande.

Dessutom har vi drabbats av en del stormskador (främst på taken i penthouse lägenheterna). En del av skadorna har JM åtgärdat och bekostat, andra har blivit ett försäkringsärende och vi har blivit ersatta av Trygg-Hansa.

Buteljens samfällighetsförening och en gemensamhetslokal (GL) har startats upp under 2013 och uthyrning av vår gemensamma lägenhet/lokal hyrs ut med mycket hög frekvens.

Under 2013 har styrelsen också förhandlat ner kostnaden för revisorsarbetet med 10 000 kr/år.

Planerade verksamheter

2014 kommer styrelsen att fortsätta att jobba fram en underhållsplan, samt att avsluta besiktningen med JM.

Förvaltning

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

Nyckeltal	2013	2012
Rörelsens intäkter (t kr)	2 331	2 203
Resultat efter fondförändring (tkr)	73	234
Årsavgifter snitt/kvm (kr)	597 kr	565 kr
Värmekostnad/kvm (kr)	44 kr	46 kr
Nettoränta/kvm (kr)	279 kr	337 kr
Lån/kvm (kr)	9 379 kr	9 415 kr
Soliditet % *	77%	77%
Kassalikviditet % *	283%	171%

* *Soliditet* Anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.
(eget kapital/totalt kapital)

* *Kassalikviditet* Anger den kortsiktiga betalningsförmågan (omsättningstillgångar/kortfristiga skulder)

Förslag till resultatdisposition

Till förmögenhetsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	326 123,14
Årets resultat	472 627,57
Årets fondavsättning enligt budget	-400 000,00
Resterande att balansera i ny räkning	398 750,71

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Noter	2013	2012
Rörelsens intäkter			
	1		
Årsavgifter och hyror		2 196 260,00	2 066 432,00
Övriga förvaltningsintäkter		135 014,27	136 643,00
		2 331 274,27	2 203 075,00
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-64 891,75	-54 766,00
Driftskostnader	3	-652 670,75	-494 435,00
Underhållskostnader	4	-25 429,00	0,00
Övriga kostnader	5	-68 589,75	-117 639,00
Personalkostnader	6	-36 529,00	-25 455,00
		-848 110,25	-692 295,00
Rörelseresultat före avskrivningar		1 483 164,02	1 510 780,00
Avskrivningar	7	-123 890,00	-113 520,00
Rörelseresultat efter avskrivningar		1 359 274,02	1 397 260,00
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		10 689,55	2 606,06
Räntekostnader		-897 336,00	-1 073 399,00
		-886 646,45	-1 070 792,94
Resultat efter finansiella poster		472 627,57	326 467,06
Årets resultat		472 627,57	326 467,06
Tilläggsupplysning till resultaträkning			
Avsättning till yttre fond		-400 000,00	92 250,00
Anspråktagande av yttre fondavsättning		0,00	
Resultat efter fondförändring enligt förslag till stämman		72 627,57	418 717,06

BALANSRÄKNING

	Noter	2013	2012
Tillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>	7		
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad		79 825 884,00	132 365 774,00
Fastighetsförbättringar		0,00	-52 416 000,00
Mark		52 416 000,00	52 416 000,00
		132 241 884,00	132 365 774,00
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Skattekontomedel		20 947,00	154 990,00
Fordran JM före slutbesiktning		0,00	80 463,23
Kortfristiga lånefordringar		301 460,00	301 460,00
Förutbet. kostn. uppl. intäkt.		20 839,00	5 700,00
		343 246,00	542 613,23
Kassa och bank		1 051 803,71	520 217,91
Summa omsättningstillgångar		1 395 049,71	1 062 831,14
SUMMA TILLGÅNGAR		133 636 933,71	133 428 605,14
Eget kapital och skulder			
<u>Eget kapital och skulder</u>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		-52 001 000,00	-52 001 000,00
Upplåtelseavgifter		-50 499 000,00	-50 499 000,00
Yttre fondavsättning		-187 500,00	-95 250,00
<i>Fritt eget kapital</i>		0,00	0,00
Balanserat resultat		-326 123,14	-91 906,08
Årets resultat		-472 627,57	-326 467,06
		-103 486 250,71	-103 013 623,14
<u>Långfristiga skulder</u>			
Lån Bank	8	-29 658 375,00	-29 794 880,00
		-29 658 375,00	-29 794 880,00
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfr. del av långfr. skulder		-120 000,00	-98 500,00
Andra kortfristiga fordringar		-95 160,00	0,00
Leverantörsskulder		-62 861,00	0,00
Skatteskulder		-31 420,00	-133 600,00
Skuld sociala kostnader		-6 303,00	0,00
Upplupna utgiftsräntor		-6 127,00	-198 299,00
Förbetalda hyres & avgiftsint.		0,00	-99 614,00
Förbetalda avgifter		-106 349,00	0,00
Upplupna kostnader		-64 088,00	-90 089,00
		-492 308,00	-620 102,00
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-133 636 933,71	-133 428 605,14
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		30 000 000	30 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning av byggnader sker enligt progressiv plan över 100 år med en uppskrivning av 3,1344%.

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2013	2012
Garage	431 250,00	271 125,00
Årsavgifter	1 897 010,00	1 795 307,00
Avgiftsrabatt	-132 000,00	0,00
	2 196 260,00	2 066 432,00

Övriga intäkter och debiterade avgifter

Kabel TV debitering	93 600,00	93 600,00
Vattenavgifter debiterade	38 072,27	13 928,00
Överlåtelseavgifter	1 112,00	0,00
Pantsättningsavgift	890,00	0,00
Övriga rörelseintäkter	1 340,00	29 115,00
	135 014,27	136 643,00

Not 2 Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel	59 709,75	42 503,00
Städning	2 606,00	0,00
Extern tillsyn o besiktning	0,00	9 750,00
Hissbesiktning	2 576,00	2 513,00
	64 891,75	54 766,00

Not 3 Underhållskostnader

Underhåll av soprum	15 000,00	0,00
Rep. Va, sanitet	-988,00	0,00
Rep. ventilation	6 481,00	0,00
Underhåll av lås	2 900,00	0,00
Underhåll övrigt	2 036,00	0,00
	25 429,00	0,00

Not 4 Driftskostnader

	2013	2012
Elkostnad	116 846,00	130 040,00
Värmekostnader	139 312,00	147 431,00
Vatten och avlopp	69 727,26	69 941,90
Soptömning	27 575,74	26 647,10
Samfällighetskostnader	82 687,00	0,00
Fastig. försäkringspremie	22 769,00	17 059,00
Kabel TV avgift	0,00	101 066,00
Bredband och internet avgift	98 445,00	0,00
Övriga fastighetskostnader	10 420,00	0,00
Förbrukningsinv. & förbrukning	20 681,75	0,00
Förbrukningsmaterial	32 787,00	2 250,00
	652 670,75	494 435,00

Not 5 Övriga rörelsekostnader

Hyra av inventarier och verkty	445,00	0,00
Frakter och transporter	503,75	0,00
Telekommunikation	962,00	767,00
Förvaltningskostnader övrigt	2 457,00	6 328,00
Revisionsarvoden externa	11 250,00	25 000,00
Kostnad möten/stämma	2 045,00	0,00
Förvaltningskostnad	48 564,00	84 000,00
Bankkostnader	2 363,00	1 544,00
	68 589,75	117 639,00

Not 6 Personalkostnader

Arvoden till styrelsen	28 299,00	20 000,00
Sociala avgifter	8 230,00	5 455,00
	36 529,00	25 455,00

Not 7 Byggnader och mark

Fastighetsbeteckning	Buteljen 2		
Fastigheten består av			
Antal lägenheter	39	Boarea (kvm)	3 175
Taxeringsvärde byggnad	Bostadsdel		54 142 000
Taxeringsvärde mark	Bostadsdel		16 800 000
			70 942 000
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos	Trygg Hansa		

Byggnad

	2013	2012
Anskaffningsvärde byggnad	80 084 000,00	132 500 000,00
Omklassificering	0,00	-52 416 000,00
Utgående anskaffningsvärde	80 084 000,00	80 084 000,00

Ingående avskrivningsvärde byggnad	-134 226,00	-20 706,00
Årets avskrivning	-123 890,00	-113 520,00
Utgående ackumulerade avskrivningar	-258 116,00	-134 226,00
<i>Avskrivning har skett med 0,1547%</i>		

Mark	52 416 000,00	52 416 000,00
-------------	---------------	---------------

Totalt byggnader och mark	132 241 884,00	132 365 774,00
----------------------------------	-----------------------	-----------------------

Not 8 Inteckningslån

	Räntesats	Villkorsändringsdag		
SEB	4,42%	2019-08-28	9 924 535,00	9 966 460,00
SEB	3,59%	2015-08-28	9 926 920,00	9 959 400,00
SEB	3,10%	2014-08-28	9 926 920,00	9 967 520,00
Kortfristig del a långfristig skuld			-120 000,00	-98 500,00
Summa lån			29 658 375,00	29 794 880,00

Not 9 Förändring av eget kapital

	<i>Bundet</i> Insatser	<i>Bundet</i> Upplåtelse avgifter	<i>Bundet</i> Yttre fondbehålln	<i>Fritt</i> Balanserat Resultat	<i>Fritt</i> Årets resultat
Vid årets ingång	52 001 000	50 499 000	95 250	91 906	326 467
Årets rörelser					
Överföring enligt stämma			92 250	234 217	-326 467
Återföring av fondmedel			0	0	
Årets resultat					472 628
Vid årets utgång	52 001 000	50 499 000	187 500	326 123	472 628

Malmö den

Håkan Bostrand

Joakim Freij

Maria Nordblad Stålgard

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits
Malmö den

Björn Bengtsson

Diagram

