

Årsredovisning för

Brf Glasbruket 1

769619-3981

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplysningar till resultaträkningen	6
Upplysningar till balansräkningen	8
Underskrifter	9
Kassaflödesanalys (oreviderad bilaga)	Bilaga 1

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Glasbruket 1, 769619-3981 får härmed avge årsredovisning för 2014, föreningens förvaltning för tiden 2014-01-01 -- 2014-12-31.

Verksamheten

Föreningens verksamhet

Föreningen bildades år 2008 och har till ändamål att förvalta fastigheten Buteljen 2. Föreningen beskattas som privatbostadsföretag.

Styrelse och revisorer

Styrelse

Håkan Bostrand

Joakim Freij

Maria Nordblad Stålgård

Jonas Lander

Lucas Jönsson

Suppleanter

Bertil Dahlberg

Revisorer

Björn Bengtsson

Åke Christiansson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers Suppleant

Valberedning

Mats Arebäck

Sofia Strandberg

Margareta Engbom

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gemensamhetsanläggningen

Brf Glasbruket 1 har under 2014 varit del av Buteljens samfällighetsförening.

Teknisk Förvaltning

Under 2014 har teknisk förvaltning delats mellan Brf Glasbruket 1 och Buteljens upphandling av AA Handyman. Tidigare förvaltare Söderling och Jeppsson har försatts i konkurs. Avtal har tecknats med KTC och Skanska Inneklimat rörande värme och ventilation.

Ekonomisk förvaltning

Under året 2014 har Cymko Fastighetsförvaltning AB ansvarat för den ekonomiska förvaltningen och vi har för avsikt att låta Cymko ansvara för detta nästkommande år också.

Fastighetsförvaltning

Detta har under 2014 varit i Buteljens samfällighetsförenings regi med Clockrent som leverantör och kommer att från 1/1 2015 övergå till ByggEx som ny leverantör.

Årsavgift

Under 2014 har inga höjningar genomförts av medlemsavgiften

33

Verksamhet under året

2014 har Brf Glasbruket 1 gjort följande förbättringar:

- Tagit beslut om ökat skalskydd på entrédörrar.
- Fortsatt dialog med JM ang. vattenskador.
- Q-Park har anlitats för hantering av parkeringsplatser
- Upphandling av förenklad nyckelhantering tillsammans med GA för gemensamhetslokalen.
- Miljörum har förbättrats och optimerats genom ex. textilkärl och anpassning av kärl efter behov.
- Ansökt och erhållit bygglov för redskapsskjul, byggnation påbörjas under 2015.
- Föreningen har under året beslutat att föreslå för 2 st på varandra stämmor att tillämpa modell K2 rörande avskrivning av fastigheten. Och i samband med detta även förslag på nödvändiga stadgeändringar.

Medlemsinformation

Av föreningens 39 lägenheter har under året 3 st bytt ägare.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Nyckeltal

	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 310	2 331	2 203
Resultat efter finansiella poster	-441	473	326
Soliditet, %	77	77	77
Årsavgifter snitt/kvm (kr)	600	597	565
Värmekostnad/kvm (kr)	31	44	46
Lån/kvm (kr)	9 348	9 379	9 415
Nettoränta/kvm (kr)	408 *	279 *	337
* justerat värde mellan 2013 och 2014 mot bokföringen.	317	377	0

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	398 751
årets resultat	-440 681
Totalt	-41 930
disponeras för	
årets fondavsättning enligt ekonomisk plan med 30 kr/kvm	-95 250
årets ianspråktagande av yttre fond	0
balanseras i ny räkning	-137 180

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

338

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	2 310 444	2 289 926
Övriga rörelseintäkter	2	60 415	41 348
Summa rörelseintäkter m.m.		2 370 859	2 331 274
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-688 674	-689 523
Övriga externa kostnader	6	-103 123	-122 058
Personalkostnader	7	-58 499	-36 529
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-664 950	-123 890
Summa rörelsekostnader		-1 515 246	-972 000
Rörelseresultat		855 613	1 359 274
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 118	10 690
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 308 411	-897 336
Summa finansiella poster		-1 296 293	-886 646
Resultat efter finansiella poster		-440 680	472 628
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-440 680	472 628
Skatter			
Årets resultat		-440 680	472 628

31

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	131 576 934	132 241 884
Summa materiella anläggningstillgångar		131 576 934	132 241 884
Summa anläggningstillgångar		131 576 934	132 241 884
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		21 145	322 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 173	20 839
Summa kortfristiga fordringar		47 318	343 246
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 460 312	1 051 804
Summa kassa och bank		1 460 312	1 051 804
Summa omsättningstillgångar		1 507 630	1 395 050
SUMMA TILLGÅNGAR		133 084 564	133 636 934

33

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		52 001 000	52 001 000
Upplåtelseavgifter		50 499 000	50 499 000
Yttre fond		587 500	187 500
Summa bundet eget kapital		103 087 500	102 687 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		398 751	326 123
Årets resultat		-440 680	472 628
Summa fritt eget kapital		-41 929	798 751
Summa eget kapital		103 045 571	103 486 251
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	29 679 875	29 778 375
Summa långfristiga skulder		29 679 875	29 778 375
Kortfristiga skulder			
Andra kortfristiga fordringar		0	95 160
Leverantörsskulder		41 254	62 861
Skatteskulder		63 118	31 420
Övriga skulder		9 066	6 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		245 680	176 564
Summa kortfristiga skulder		359 118	372 308
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		133 084 564	133 636 934

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
Summa ställda säkerheter	30 000 000	30 000 000

Ansvarsförbindelser

Summa ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------------	------	------

32

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med bokfört avskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Procent per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,833%
Fastighetsförbättringar (tidigare års fastighetsförbättringar har sammanlagts med byggnadens bokförda värde).	

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Årsavgifter

Årsavgifter och Hyresintäkter

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Årsavgifter	1 906 344	1 897 010
Garage	310 500	431 250
Kabel-TV/bredband	93 600	93 600
Avgiftsrabatt	0	-132 000
	2 310 444	2 289 860

Not 2 Övriga intäkter och debiterade avgifter

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Vattenavgifter debiterade	38 630	38 072
Förseningsavgifter intäkter	300	0
Överlåtelseavgifter	5 556	1 112
Pantsättningsavgift	2 655	890
Rörelsens sidointäkter	0	66
Försäkringsersättning	11 324	0
Övriga rörelseintäkter	1 950	1 274
Summa	60 415	41 414

Not 3 Fastighetsskötsel

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel enligt avtal	0	59 710
Städning	5 250	2 606
Entrémattor	4 275	0
Hissbesiktning	3 038	2 576
Summa	12 563	64 892

Not 4 Reparation och underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Underhåll av soprum	1 500	15 000
Rep. Va, sanitet	0	-988
Rep. värme	8 813	0
Rep. Ventilation	24 680	6 481
Rep. El	8 125	0
Underhåll av lås	0	2 900
Underhåll övrigt	0	2 036
Summa	43 118	25 429

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Elkostnad	108 723	116 846
Värmekostnad	96 965	139 312
Vatten och avlopp	78 200	69 727
Soptömning	24 464	27 576
Samfällighetskostnader	154 356	82 687
Fastig. försäkringspremie	21 501	22 769
Övriga fastighetskostnader	10 881	10 420
Kabel TV	-8 547	0
Bredband och internet avgift	115 030	98 445
Fastighetsskatt	31 420	31 420
Summa	632 993	599 202

Not 6 Externa rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Hyra av inventarie och verktyg	0	445
Förbrukningsinv & förbrukning	0	20 682
Dataprogram	1 188	0
Förbrukningsmaterial	2 585	32 787
Frakter	0	504
Kontorsmaterial och trycksaker	10 000	0
Telekommunikation	0	962
Förvaltningskostnader övrigt	16 826	2 457
Revisionsarvoden externa	13 750	11 250
Kostnad möten/stämma	2 127	2 045
Förvaltningskostnad	49 292	48 564
Inkasso- / Påminnelseavg.	60	0
Bankkostnader	2 126	2 363
ADB-Tjänster	99	0
Föreningsavgifter	5 070	0
Summa	103 123	122 059

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Styrelsearvode	44 500	28 299
Sociala kostnader	13 999	8 230
Summa	58 499	36 529

Upplysningar till balansräkning

Not 8 Byggnader och mark

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	80 084 000	80 084 000
-Nyanskaffningar		
	80 084 000	80 084 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-258 116	-134 226
-Årets avskrivning enligt plan	-664 950	-123 890
	-923 066	-258 116
Mark	52 416 000	52 416 000
Redovisat värde vid årets slut	131 576 934	132 241 884

Tidigare års fastighetsförbättringar har slagits samman med anskaffningsvärdet på byggnaden. Tidigare års avskrivningar har slagits samman.

Not 9 Inteckningslån

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
SEB	4,42	2019-08-28	9 890 995	9 924 535
SEB	3,59	2015-08-28	9 894 440	9 926 920
SEB	3,10	2017-08-28	9 894 440	9 926 920
			29 679 875	29 778 375

Not 10 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2014-12-31	2013-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	98 500	120 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	394 000	480 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	29 187 375	29 178 375
	29 679 875	29 778 375

303

Not 11 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid Årets ingång	52 001 000	50 499 000	187 500	326 123	472 628
Disposition enl årsstämmobeslut lanspråktagande av yttre fond Årets resultat			400 000	72 628	-472 628
					-440 680
Belopp vid årets slut	52 001 000	50 499 000	587 500	398 751	-440 680

Underskrifter

Malmö ³/₅ 2015



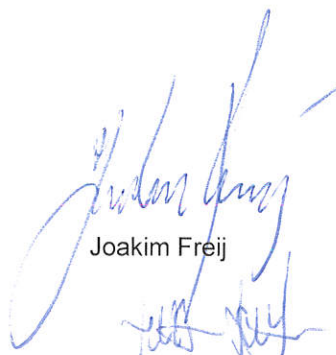
Håkan Bostrand



Maria Nordblad Stålgard



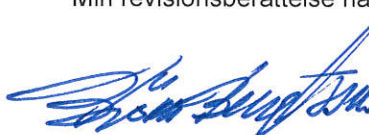
Lucas Jönsson



Joakim Freij

Jonas Lander

Min revisionsberättelse har lämnats den ⁴/₅ 2015



Björn Bengtsson, PWC

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-440 680
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	664 950
	<u>224 270</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	224 270
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	200 768
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	81 971
Kassaflöde från den löpande verksamheten	507 009
Investeringsverksamheten	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten	
Amortering av låneskulder	-98 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-98 500</u>
Årets kassaflöde	408 509
Likvida medel vid årets början	1 051 804
Likvida medel vid årets slut	1 460 312

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glasbruket 1 för år 2014.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Glasbruket 1 för år 2014.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö den 4 maj 2015



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor